

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91'

Toelichting

Gemeente Reusel - De Mierden

Vastgesteld

3 juli 2018

NL.IMRO.1667.BPlens1020-VAST



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Omgeving projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	11
2.3.	Beeldkwaliteit.....	12
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	21
3.1.	Rijksbeleid	21
3.2.	Provinciaal beleid	23
3.3.	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	33
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.2.	Water.....	35
4.3.	Flora en fauna.....	41
4.4.	Verkeer en parkeren	43
4.5.	Kabels en leidingen.....	45
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	47
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	47
5.2.	Geluid	47
5.3.	Luchtkwaliteit	48
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	49
5.5.	Geur en veehouderijen	51
5.6.	Externe veiligheid	54
5.7.	Milieueffectrapportage	55
5.8.	Spruitzone.....	57

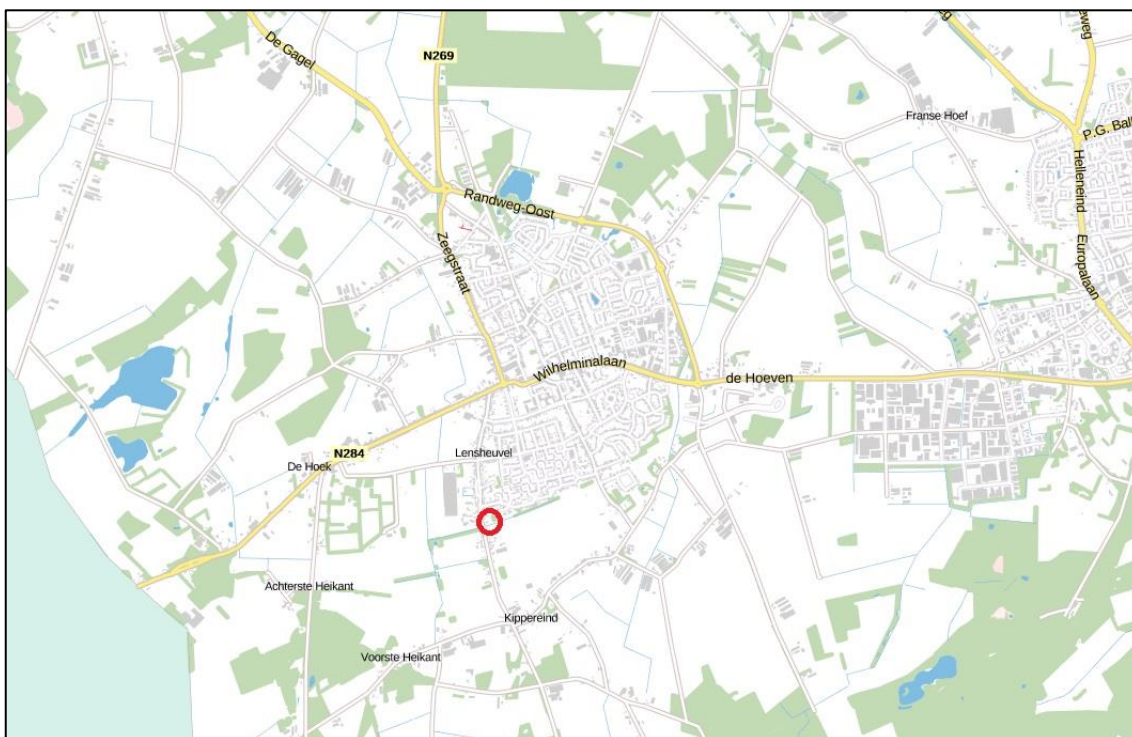
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	59
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	59
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	61
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	61
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	61
7.3.	Toelichting op de regels	61
Bijlagen		65
Bijlage 1.	Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, ArcheoPro;	
Bijlage 2.	Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-nr. 26, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;	
Bijlage 3.	Flora- en fauna-inspectie locatie Lensheuvel 91 te Reusel, Faunaconsult;	
Bijlage 4.	Verkennd bodemonderzoek, Tritium Advies.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het zuidwesten van Reusel, aan de rand van de bebouwde kom, is het perceel Lensheuvel 91 gelegen. Het perceel is ruim van opzet en is ongeveer 2.500 m² groot. Op perceel staat een vrijstaande woning met een bijgebouw. Initiatiefnemer wil de locatie gaan herontwikkelen. Daarbij zullen het pand Lensheuvel 91 en het bijbehorende bijgebouw plaatsmaken voor zes nieuwe woningen. Het gaat om zes levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen). Twee van de woningen worden als twee-onder-een-kapwoning uitgevoerd en zullen met de voorgevel grenzen aan de Lensheuvel. De andere vier woningen worden in het achtererf van de twee-onder-een-kapwoningen gebouwd en worden aangegebouwd uitgevoerd, haaks op de twee-onder-een-kapwoningen. De vier aangegebouwde woningen zullen met de achterzijde van het perceel grenzen aan een gezamenlijke toegangsweg.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Reusel" (vastgesteld d.d. 23 september 2008), omdat er ter plaatse geen zes woningen gerealiseerd mogen worden. Bovendien is het bouwvlak niet ruim genoeg om hierbinnen zes woningen op te richten. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Onderhavig plan met de titel "Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Lensheuvel 91 in Reusel.

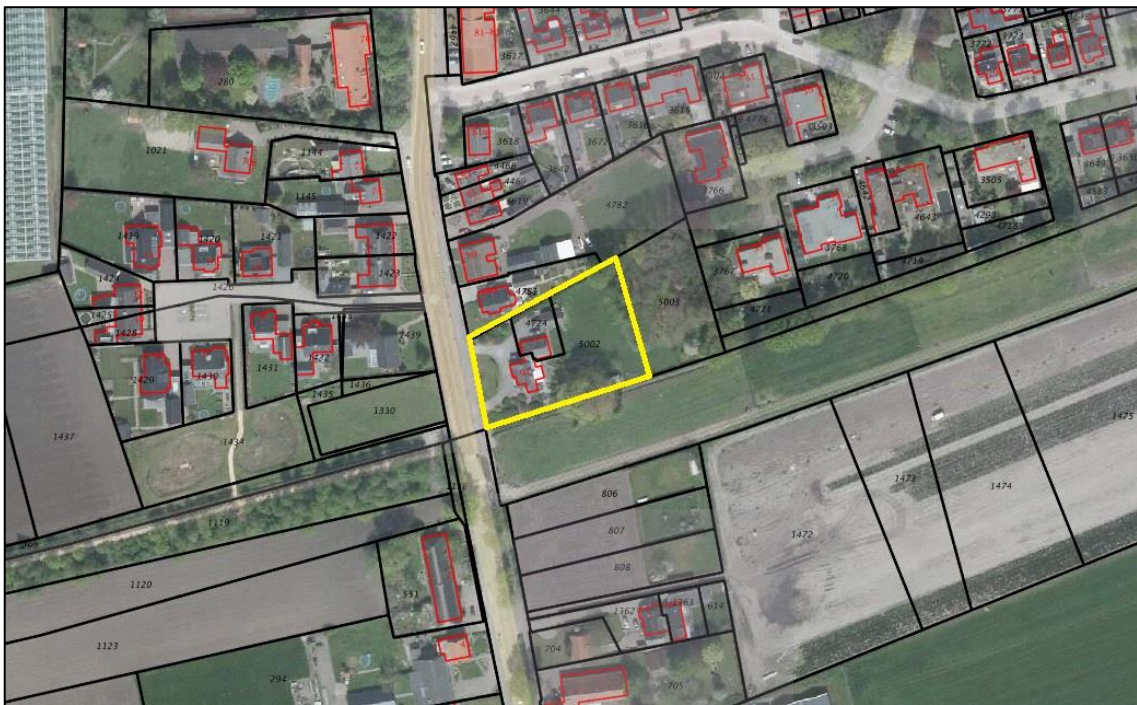


Topografische kaart met de ligging van het plangebied. Plangebied is rood omcirkeld (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Reusel binnen de gemeente Reusel – De Mierden. Het perceel is gelegen aan de straat Lensheuvel, die onderdeel uitmaakt van de verbinding tussen Reusel en Postel (België). De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van de bebouwde kom. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het buitengebied.

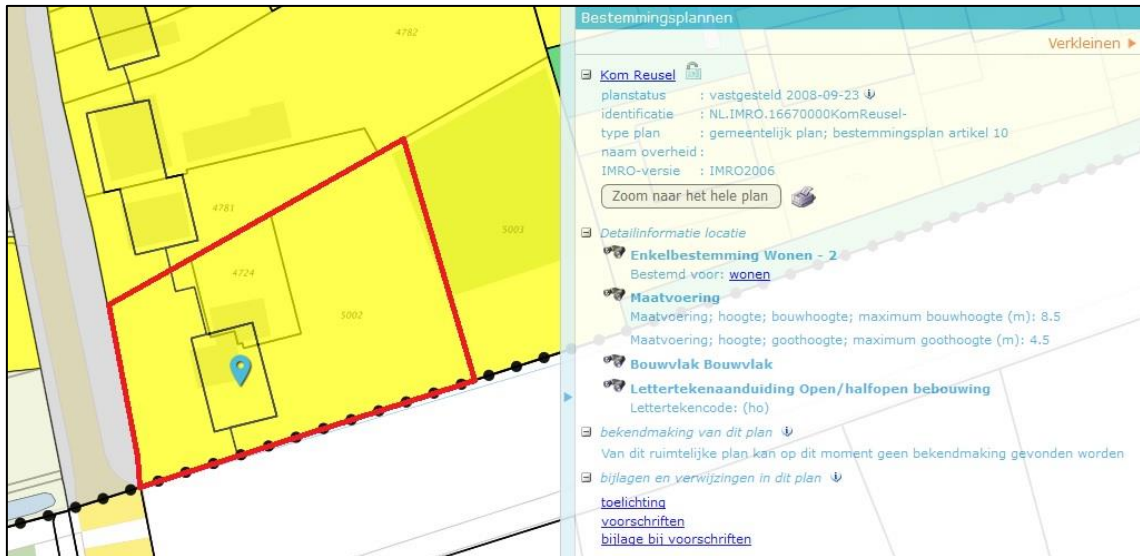
Specifiek heeft het plan betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Reusel, sectie C, nummers 4724 en 5002. Ten westen van het perceel is de straat Lensheuvel gelegen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het perceel Lensheuvel 89a en aan de oostzijde aan het perceel Beemden 33a, waar momenteel een woning in aanbouw is.



Luchtfoto met de begrenzing (gele omlijning) van het plangebied. (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Reusel” dat is vastgesteld op 23 september 2008. Het plangebied heeft de bestemming ‘Wonen-2’. De bestaande woning is gesitueerd binnen een bouwvlak en heeft een bouwaanduiding ‘Open/halfopen bebouwing’. Het achtererf is aangeduid als ‘te bebouwen erven’. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan (plangebied rood omlind) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Omgeving projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Reusel. De straat waaraan het plangebied gelegen is, de Lensheuvel, maakt onderdeel uit van een historisch bebouwingslint. Vanaf de Wilhelminalaan loopt dit lint vanuit het centrum van Reusel in zuidelijke richting in de richting van Postel (België). Ter hoogte van het plangebied vindt de overgang plaats van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Direct ten zuiden van het plangebied is open landschap aanwezig, met doorzichten vanaf de Lensheuvel naar het achtergelegen akkergebied. Verder naar het zuiden is de bebouwingsconcentratie 't Heike gelegen. Hier is eveneens sprake van lintbebouwing met verspreid liggende woonbebouwing.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woonbebouwing, met uitzondering van de percelen ten zuiden en zuidwesten van het plangebied. Deze percelen zijn onbebouwd en in gebruik als speelveld of paardenweide. De dorpsrand en de overgang tussen het bebouwde gebied van de kern Reusel en het buitengebied wordt hierdoor gemarkeerd. Daarnaast zijn er een waterloop en een wandelpad aanwezig. De waterloop betreft een zijtak van de Hoevensche loop, die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant. Het wandelpad is het verlengde van Natuurpad de Hoevenhei.

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het gaat dan vooral om woningen van een bouwlaag met een tweede laag in de kap. Aan het bebouwingslint Lensheuvel zijn verschillende woonboerderijen (langgevelboerderijen) aanwezig, waarvan er een aantal gesplitst zijn. Ten oosten van het plangebied ligt een doodlopende zijstraat van de Beemden. Hier staat enkele bungalows in de groene dorpsrand van het dorp.

2.2. Projectprofiel

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van zes seniorenwoningen aan de Lensheuvel 91 te Reusel. De planlocatie betreft een bestaande kavel waarop momenteel een vrijstaande woning met ruime tuin is opgericht. Het bestaande perceel is 2.538 m² groot.

Het project behelst het realiseren van zes seniorenwoningen. Hierbij is uitgangspunt dat de woonoppervlaktes van dergelijke type woningen overeenkomen met de landelijke gemiddelden. De behoefte aan woonoppervlakte voor senioren kan variëren. Voor dit project is een bandbreedte van 100 m² tot 125 m² per wooneenheid gehanteerd. Deze weerspiegelt de meest wenselijke bvo's voor de verschillende leeftijdscategorieën senioren.



Afbeeldingen van de huidige situatie. Links: een luchtfoto van de huidige situatie (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Rechts: een foto van de aanzicht van de woning vanuit het noordwesten (Bron: www.google.nl/maps)

2.3. Beeldkwaliteit

Vanwege de randligging van de planlocatie in de dorpsrand en nabij het open landschap is gezocht naar kenmerken van beiden. Het dorpse bouwen is te vinden aan de Lensheuvel en de karakteristieke bouwwerken in het landschap zijn verderop gelegen aan 't Heike. Deze landschappelijke kenmerken van de bebouwing zijn ook aan de Lensheuvel nog terug te vinden. De Lensheuvel is nu opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van het dorp, maar was in de jaren '50 van de vorige eeuw als lintbebouwing onderdeel van het landschap.



Stedenbouwkundige ligging van het plangebied. Links: Bijzondere randligging van de planlocatie op de grens van het dorp en het open landschap (Bron: www.google.nl/maps). Midden en rechts: Historische context van de lintbebouwing als onderdeel van het landschap in respectievelijk 1950 en 2016 (Bron: www.topotijdreis.nl).

Stedenbouwkundig gezien is het voorstelbaar dat op de planlocatie zes wooneenheden worden opgericht, mits deze woningen wat maat en typologie betreft aansluiten op de omgeving. Naast schaal en maatvoering is ook een karakteristieke positionering van de bouwblokken van belang. Hierna worden beiden uitgangspunten nader toegelicht.

Opdelen in twee bouwmassa's

Bij het verder intensiveren van deze bouwkvael moet te allen tijde complexvorming of een seriematige bouw worden vermeden. De bestaande karakteristiek van een vrijstaand huis omgeven door een ruim perceel moet bij de herontwikkeling dan ook vooropstaan. Dat betekent enerzijds dat de zes eenheden in een compacte vorm worden georganiseerd, anderzijds moet worden gezocht naar een dorpsgeleding van de volumes. Deze geleding moet zich op een natuurlijke wijze voegen binnen de korrelgroottes en de bouwrichtingen van de Lensheuvel.

Het project is in twee delen verdeeld. Eén volume (met twee wooneenheden) ligt aan de straatzijde. Het tweede volume (met vier wooneenheden) is in een ondergeschikte positie op het achterste deel van het perceel gesitueerd. Deze opdeling in twee volumes is geïnspireerd op een dorpsverkvelling van een dorpswoning aan het lint in combinatie met een (woon)schuur aan de achterzijde. De dorpswoning refereert aan de dorpscontext van het dorpslint, terwijl de woonschuur aansluiting zoekt bij het agrarische karakter van de omgeving.

Hiërarchie

Het hoofdvolume aan de straatzijde past wat maat en schaal betreft in de lintstructuur van de Lensheuvel. Het woonhuis op de kop ligt parallel aan de straat.

Het achterliggende volume dient zich in een duidelijk ondergeschikte positie te presenteren: dit wil zeggen een lagere nokhoogte, een lagere goothoogte en een positie achter het hoofdvolume. Het achterliggende volume ligt in een haakse richting georiënteerd op de Lensheuvel. Deze haakse richting is geïnspireerd op de oriëntatie van andere schuurachtige volumes die her en der in de omgeving haaks op het bebouwingslint staan.

Oriëntatie en opbouw

In het hoofdvolume aan de straatzijde zijn twee wooneenheden opgenomen. Beide eenheden zijn met hun voordeur georiënteerd op de Lensheuvel. Het hoofdvolume heeft een klassieke voorkant-achterkantsituering. De twee voordeuren van beiden wooneenheden liggen dus aan de straatzijde. De inhoud komt nagenoeg overeen met andere vrijstaande woningen aan het bebouwingslint. Binnen dit volume dienen twee levensloopbestendige woningen te worden ontwikkeld. De nokhoogte van deze woning wordt gesteld op 9.00 meter. Het volume is opgebouwd uit één of anderhalve bouwlaag met kap.

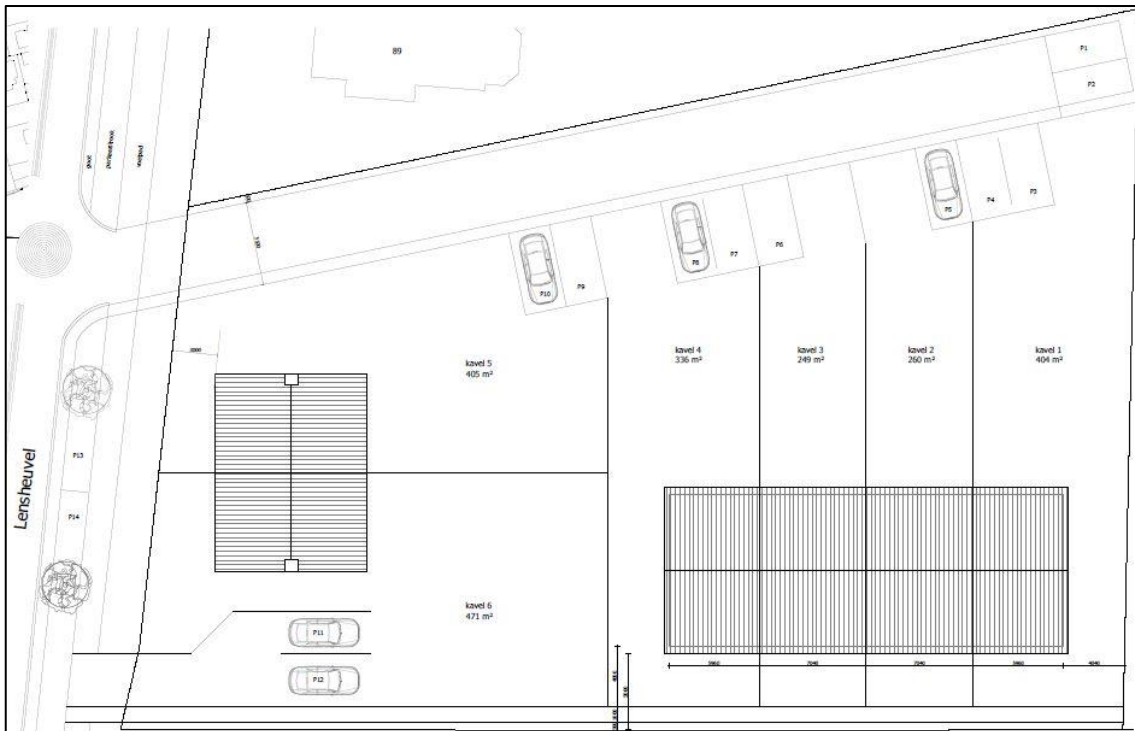
In de woonschuur kunnen vier wooneenheden worden opgenomen. De footprint (exclusief overstekken) van de woonschuur is maximaal 27.00 meter lang en 10.00 meter breed. De maximale nokhoogte bedraagt 8.00 meter. De woonschuur bestaat uit één laag en een kap. De kap heeft een verlaagde goothoogte van 2.60 meter.

Ontsluiting en erfinrichting

Aan de noordzijde van het perceel komt een smalle ontsluiting die als het ware een gemeenschappelijke inrit vormt. Via deze gezamenlijke inrit zijn de achterzijden van het achterop het perceel gelegen volume (woonschuur) te bereiken. Deze woningen krijgen één tot twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein, haaks op de gezamenlijke inrit. Hier is ook ruimte

voor een gezamenlijke carport of bijgebouw. Aan het eind van de gezamenlijke inrit worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd in (semi-)openbaar gebied.

Ook de noordelijke woning van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Lensheuvel wordt via deze gezamenlijke inrit ontsloten. Deze woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein, haaks op de inrit. De zuidelijke woning van de twee-onder-een-kapwoningen krijgt een eigen oprit en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning moeten er in totaal twaalf parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige inpassing van de toekomstige situatie

Beeldkwaliteitseisen

Ter onderbouwing van de ruimtelijke inpassing worden hier puntsgewijs de karakteristieken van het project en de kenmerken van de bebouwing beschreven:

Bebouwing

Het geheel kent een hiërarchie in bebouwing bestaande uit een 'type hoofdhuis' aan de Lensheuvel (twee wooneenheden) met daarnaast een secundair volume in de vorm van een type schuurwoning' (vier wooneenheden);

Specifieke beeldkwaliteitseisen 'type hoofdhuis':

- De footprint en de nokrichting van het type 'hoofdhuis' liggen parallel aan de Lensheuvel en staan haaks op de oprit (oost-west gericht);
- De beide wooneenheden in het hoofdhuis hebben hun voordeur aan de straatzijde;
- De maximale nokhoogte van deze woning wordt gesteld op 9.00 meter.
- Het volume is opgebouwd uit maximaal één of anderhalve laag met een kap;

- Het hoofdvolume heeft een eenvoudig, basale hoofdvorm;
- Deze vorm bestaat uit een eenvoudig volume van één bouwlaag met een kap, 'verrijkt' met doorgemetselde schoorstenen aan weerszijden van het volume;
- Het volume heeft een zadeldak;
- In zuidelijke richting (richting het open landschap) dient het volume een verbijzondering te hebben;
- Het volume mag aan deze zijde niet 'eindigen' met een garage of een gesloten uitbouw;
- Een serre of erker aan deze zijde is wenselijk.



Referentie hoofdwoning met twee entrees aan de voorzijde



Referentiebeelden type 'hoofdhuis'

Specifieke beeldkwaliteitseisen 'type schuurwoning'

- Het type 'schuurwoning' krijgt een positie geïnspireerd op een (agrarische) bijgebouw en komt om die reden, vanaf de Lensheuvel gezien, achter het type hoofdhuis te staan;
- Positie en nokrichting van het type schuurwoning staan loodrecht op de Lensheuvel en het volume ligt parallel aan de oprit (noord-zuid gericht);
- Ook dit volume heeft een zadeldak;
- De kap heeft een verlaagde goothoogte van maximaal 3.00 meter;
- Het type 'schuurwoning' bestaat uit Vier wooneenheden;
- De footprint (exclusief overstekken) van de woonschuur is maximaal 27.00 meter lang en 10.00 meter breed;
- De maximale nokhoogte van het type schuurwoning bedraagt 8.00 meter;
- Het type schuurwoning bestaat uit één laag en een kap;
- Het volume kent een eenvoudige hoofdvorm;
- Een sterke aantasting van de eenvoudige hoofdvorm in de vorm van uitsneden of toevoegingen etc. in de vorm van dakkapellen of uitbouwen is niet toegestaan;
- Indien aan- of uitbouwen noodzakelijk zijn dienen deze een informeel karakter te hebben;
- De aan- of uitbouwen mogen niet leiden tot een te grote mate van symmetrie;
- Met andere woorden: zij mogen niet aan beide zijden van het volume gelijk zijn.



Referentiebeelden eenvoudige hoofdvorm 'type schuurwoning'



Referentiebeelden 'type schuurwoning' met zadeldak en lage goot



Referentiebeelden toegestane uit- en aanbouwen 'type schuurwoning'

Gevelindeling

In het dorpslint gevormd door de Lensheuvel komt een keur aan woningtypen en architectuurstijlen voor. Samenhangend met deze grote diversiteit is ook de diversiteit binnen de wijze van vormgeving van de gevels groot. Er zijn echter ook overeenkomsten. Zo is de ordening van de gevels over het algemeen horizontaal geleed. Dit betekent dat het samenspel van gevelopeningen samen een horizontale structuur vormen. Binnen deze horizontale geleiding zijn de gevelopeningen zelf over het algemeen verticaal van aard. In onderstaande afbeeldingen is een reeks van gevelopeningen in de bestaande situatie weer gegeven.



Voorbeelden van verticale gevelopeningen in een horizontale geleiding in de bestaande situatie

Beeldkwaliteit type 'hoofdhuis'

Het zogenaamde hoofdhuis (bestaande uit twee wooneenheden), dat aan het lint van de Lensheuvel gesitueerd is, maakt onderdeel uit van de totale reeks van bebouwing aan dit lint. Dit volume zal zich wat stijl, volumeopbouw en gevelindeling betreft, zoveel mogelijk in het bestaande lint dienen te voegen. Om die reden dienen de gevelindeling en de lay-out van de gevel aan te sluiten bij de rest van het lint. Dit betekent dat het hoofdhuis een gevel heeft met een horizontale geleding, waarbinnen de gevelopeningen zelf verticaal van karakter zijn.

Beeldkwaliteit type 'schuurwoning'

Voor wat het schuurtype betreft is horizontaliteit het hoofdthema. Het gehele volume dient een horizontale geleding te hebben, dit geldt zowel voor het dak als voor het basement. Aan gezien het volume uit één bouwlaag met een kap bestaat en de maximale goothoogte slechts 3.00 meter bedraagt, wordt het horizontale karakter haast vanzelf afgedwongen. Binnen het basement van één bouwlaag hoog, mogen de gevelopeningen individueel verticaal van karakter zijn. Belangrijk is echter dat zij als geheel een horizontale geleding uitstralen. De gevelopeningen zijn ofwel zeer klein (refererend aan het stalgedeelte van een boerenschuur) ofwel opgespannen tussen maaiveld en goot.

Kleur- en materiaalgebruik

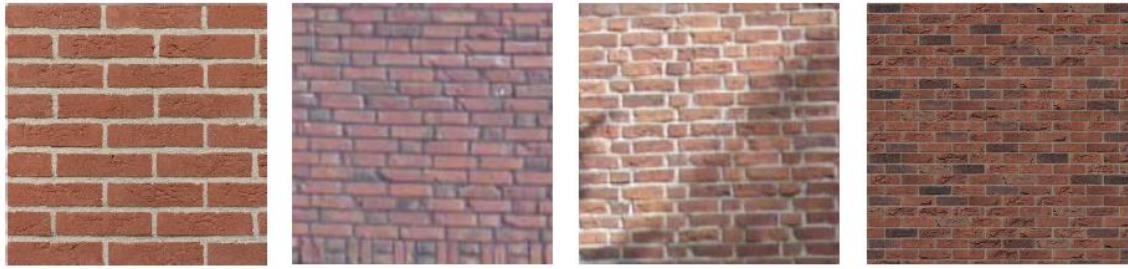
In het dorpslint gevormd door de Lensheuvel komt een keur aan woningtypen en architectuurstijlen voor. Hiermee gepaard gaat een scala aan kleurstellingen. Dit betreft zowel de metselstenen als de dakpannen. De kleur van de metselstenen varieert van licht zandkleurig/beige tot aan warm (bruin)rood. Daarnaast zijn er enkele woningen met een witte gevel te vinden. Dit is in een enkel geval stucwerk, maar meestal betreft het gekeimde stenen (metselstenen voorzien van een 'keimlaag').

Kleur en materiaalgebruik 'type hoofdhuis'

Voor keuze van het kleur- en materiaalgebruik voor het 'type hoofdhuis' aan de Lensheuvel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de kleuren en materialen van het bestaande lint. Dit betekent dat het hoofd materiaal bestaat uit metselstenen. Het kleurenschaal ligt tussen oranje-rood en bruin enerzijds en tussen wit en grijs anderzijds. Een te donkere kleur is voor dit volume niet wenselijk, aangezien donkere tinten in het bestaande lint niet of nauwelijks voorkomen.

Een witte gevel is toegestaan. Zoals hierboven beschreven, komt wit als accent ook in het bestaande dorpslint in beperkte mate voor. Aangezien het volume op een bijzondere positie staat, is wit ook hier toegestaan. En lichte kleur versterkt bovendien het verschil tussen hoofdhuis en schuurtype. In het geval voor wit wordt gekozen, is alleen een witte gevel in de vorm van 'gekeimde' metselstenen toegestaan. Een witte metselsteen (met afwijkende voegen) is uitgesloten.

Ook een grijs tint is eventueel toegestaan, mits deze niet te donker is. Tinten die worden uitgesloten zijn geel en beige. Een zandkleurige tint is weliswaar toegestaan, mits deze 'rijk' en 'verzadigd' is. Monotoon zandkleurige of werkelijk beige stenen zijn uitgesloten.



Gewenst kleurenskala in het roodbruine spectrum

Waar bij de keuze van de metselstenen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de kleuren en materialen van het bestaande lint, geldt dit in mindere mate voor de dakpannen. In het dorpslint komen ook rode pannen voor, maar aangezien zonnepanelen waarschijnlijk onontbeerlijk zijn, worden rode pannen uitgesloten in verband met het te grote contrast tussen pannen en panelen dat in dit geval zou ontstaan. Wat de dakpannen aangaat, zijn alleen gebakken dakpannen toegestaan. De pannen dienen gesmoord te zijn: geglazuurde pannen zijn te allen tijde uitgesloten.



Gewenst kleurenskala: wit ('gekeimd') of 'rijk' zandkleurig Dakpannen zijn alleen

Kleur en materiaalgebruik 'type schuurwoning'

De kleur- en materiaalgebruik voor het 'type schuurwoning' is duidelijk afwijkend van het 'hoofdhuis'. Waar bij het hoofdhuis het scala duidelijk in het lichte spectrum ligt, zijn voor het type schuurwoning' juist donkere tinten gewenst. De kleur van de metselstenen mag ofwel in het bruinzwarte scala liggen of in het grijszwarte scala. Lichte tinten zijn hier ongewenst. Naast wit zijn om die reden ook alle tinten in het gele, zandkleurige, lichtgrijze of oranje(rode) scala uitgesloten.



Gewenst kleurenskala: voor het type 'schuurwoning'

Ook voor het 'type schuurwoning' geldt dat alleen antracietkleurige, gebakken dakpannen zijn toegestaan. In tegenstelling tot het 'type hoofdhuis' is een vlakke pan hier niet alleen toegestaan, maar zelfs wenselijk.

Algemeen

- Zoals gezegd komt er een gemeenschappelijke inrit voor de meeste woningen;
- De meeste parkeerplaatsen, ook op eigen terrein, grenzen direct aan deze ontsluiting;
- Deze parkeerplaatsen vormen ook meteen de achterkanten van de kavels van deze woningen;
- Om hier een aantrekkelijke achterkantsituatie te garanderen dient hier een kwalitatief hoogwaardige oplossing te worden gecreëerd;
- Dit dient te geschieden in de vorm van een gezamenlijke carport-constructie, bijgebouw of een combinatie van deze twee.

Erf en ontsluiting

- De noordelijke woning in het volume aan de Lensheuvel en de achterzijden van de woningen achter op het perceel zijn bereikbaar via een gezamenlijke oprit voor auto's aan de noordzijde van het plangebied;
- Deze oprit heeft een breedte van 5.50 meter en is gematerialiseerd in een natuurlijk materiaal, gebakken klinkers, dolomiet-split (bijvoorbeeld Gravier d'Or) of grind;
- Via de gezamenlijke oprit aan de noordzijde van het plangebied zijn de individuele parkeerplaatsen van de noordelijke woning aan de Lensheuvel en de woningen achter op het perceel (schuurtype0 bereikbaar;
- Het gaat om één tot twee haakse parkeerplaatsen op eigen terrein per woning;
- Aan het eind van de gezamenlijke oprit worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd in (semi-) openbaar gebied;
- De zuidelijke woning aan de Lensheuvel krijgt een eigen oprit met een capaciteit voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- De voorzijden van de woningen achter op het perceel (schuurtype) kunnen worden bereikt via een voetpad aan de zuidzijde van het plangebied;
- De zuidzijde is omzoomd door een beukenhaag van 0,80 tot 1.00 meter hoog.



Referentiebeelden (openbare) buitenruimte (van links naar rechts): beukenhaag zuidzijde, Dolomiet-split (bijvoorbeeld Gralux of Gravier d'Or) of gebakken klinkers.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking

worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

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

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal zes woningen en er is dan ook sprake van een kleinschalig woningbouwinitiatief. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

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

Op basis van het feit dat de ABRS eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van 7 of 8 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van maximaal 6 wooneenheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Ondanks het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van bovengenoemde jurisprudentie niet hoeft worden toegepast, is volledigheidshalve wel de actuele behoefte bekeken. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve respectievelijk regionale en lokale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat er kwantitatief ruimte is en kwalitatief behoefte bestaat aan de nieuwe woningen.

Verder kan gesteld worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in die zin dat het bouwplan geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk of een locatie buiten bestaand stedelijk gebied claimt. In dit geval wordt namelijk een bestaand woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied intensiever gebruikt. Dat gebeurt door de bestaande bebouwing te saneren en

de vrijkomende locatie inclusief de ruime tuin te herinrichten ten behoeve van meerdere woningen voor een doelgroep die een specifieke behoefte heeft.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

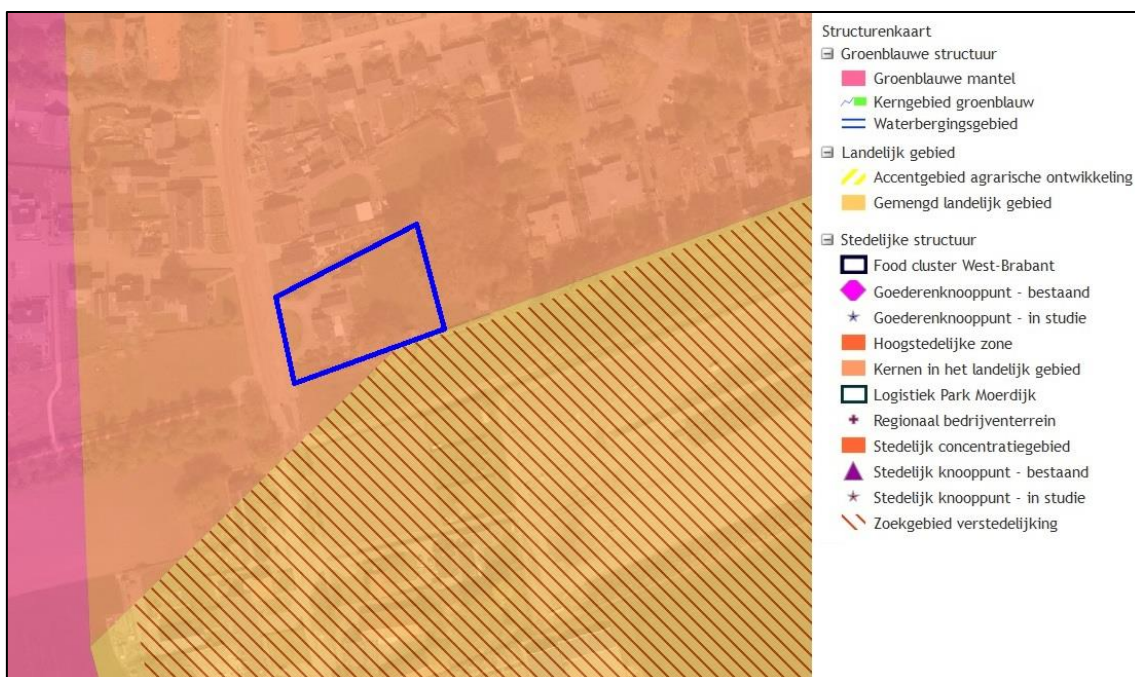
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden

(intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur



Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied met blauwe omlind)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

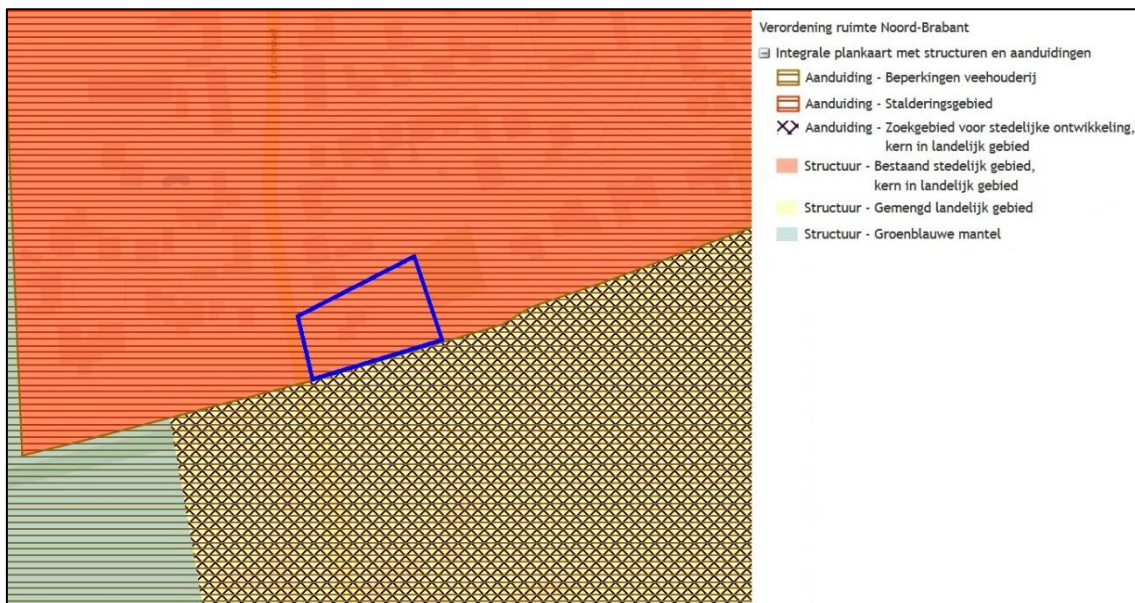
Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van zes woningen binnen de stedelijke structuur. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Kernen in landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang blijft ruimte beschikbaar. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van

milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Voor de woningbouwopgave vindt regionale afstemming plaats in de regionale agenda's voor wonen. Gemeente Reusel-De Mierden heeft in dat kader met omliggende gemeenten afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant. De afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen – deel A. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de Regionale Agenda Wonen.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant, mits voldaan wordt aan de afspraken uit het RRO en de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de regionale afspraken voor wonen in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. De afweging of het plan ook past binnen de afspraken over wonen uit het RRO Zuidoost-Brabant wordt verderop in deze toelichting behandeld.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Noord-Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.



Uitsnede 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Het beleid van de provincie is er al decennialang op gericht om stedelijke ontwikkeling met name in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit bundelingsbeleid heeft gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen

geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij een woning met bijgebouw wordt gesloopt en maximaal zes grondgebonden woningen zullen worden opgericht. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Aangezien er geen sprake is van een verdere aantasting van het buitengebied, past deze ontwikkeling binnen de Verordening ruimte. Omdat er bij deze ontwikkeling extra woningen worden toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Daarnaast is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtname van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit plan betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Verordening ruimte Noord-Brabant, is een motivering met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik noodzakelijk. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In die paragraaf is aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.3. Regionale Agenda Wonen – deel A, RRO Zuidoost-Brabant 30 november 2016

In deel A van de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven zijn onderwerpen opgenomen die specifiek voor deze regio gelden met betrekking tot volkshuisvesting. Een belangrijk onderdeel vormen de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken. In dit deel van de regionale agenda zijn regionaal afspraken gemaakt over de woningbouwopgave per gemeente voor de komende tienjaarsperiode (2016-2026).

Beoordeling plan

Navolgende tabel bevat de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026 zoals opgenomen in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant. Met geel zijn de afspraken voor Reusel-De Mierden aangeduid. Uit de tabel is af te lezen dat de woningvoorraad in Reusel-De Mierden volgens de afspraken van 2015 t/m 2024 met 610 woningen zou mogen toenemen. Deze afspraken zijn in november 2016 geactualiseerd. Voor gemeente Reusel-De Mierden betekent dit dat de woningvoorraad de komende tien jaar met 620 woningen mag toenemen.

Uit de recent vastgestelde Woonvisie 2018-2023 van gemeente Reusel-De Mierden, die verderop in deze toelichting wordt behandeld, blijkt dat de huidige gemeentelijke plancapaciteit ongeveer 500 woningen omvat. Daarvan zijn ruim 300 woningen voorzien in harde plannen. In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente daarmee weliswaar ruim binnen de

verwachte woningbehoefte zit, maar de gemeente geeft ook aan dat ze het wel belangrijk vindt dat er enige speelruimte in plancapaciteit overblijft om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven. Gelet op het voorgaande is er kwantitatief gezien dus nog voldoende ruimte voor de zes woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445
Subregio Eindh-Helmond	21.100	233.495	254.390	20.895		20.895
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
Subregio De Kempen	3.460	36.875	40.250	3.375		3.375
Asten	910	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090	2	1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
Subregio De Peel	6.470	65.030	71.525	6.495		6.495
Zuidoost-Brabant	31.030	335.400	366.165	30.765		30.765
Bronnen: Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014, bijlage 5 RAW deel B (kolom 3,4 en 5 overgenomen uit tabel). Opmerking: De afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de notitie '100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit. * In rood aangegeven: werkafspraken stedelijk gebied zoals gemaakt in RRO 16-12-2015 ** In rood aangegeven: gecontinueerde werkafspraken obv prognose. Vwb Eindhoven uitgaan van 'BSGE-afspraken' ** of vermeerderen met aantal woningen (max tot prognose) als gemeenten met elkaar overeen komen						

Tabel Kwantitatieve Regionale Woningbouwafspraken 2016-2016

Daarnaast wordt in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant stilgestaan bij de huidige regionale kwalitatieve opgaven en lopende zaken. Een belangrijk thema is de Ladder voor duurzame verstedelijking en het "Binnenstedelijk bouwen". Het is zaak voor gemeenten om ruimte voor woningbouw nog niet te veel vast te leggen in harde plannen,

zodat gemeenten flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende (nu nog veelal niet bekende) binnenstedelijke ontwikkelingen, zodat duurzame verstedelijking kan plaatsvinden. Met name transformatie van leegstaand of incourant vastgoed tot woningen waar behoefte aan is, moet tot de mogelijkheden behoren zodra dit aan de orde komt. Een doelgroep met een concrete behoefte zijn senioren. Ten aanzien van wonen, welzijn en zorg is in een eerder RRO (16 december 2015) afgesproken dat er een continue opgave bestaat om te zorgen voor verzorgd en geschikt wonen voor de doelgroep ouderen.

Dit bestemmingsplan voorziet in zes woningen voor senioren en voorziet daarmee in de kwalitatieve opgave uit de Regionale Agenda Wonen om te zorgen voor geschikte woningen voor de doelgroep ouderen. De woningen komen op een ruim perceel waar op dit moment een vrijstaande woning met bijgebouw staat. De woning valt in de prijsklasse 'dure koopwoning', waar op dit moment maar een beperkte behoefte aan bestaat binnen de regio. Hoewel het hier niet letterlijk gaat om transformatie van incourant vastgoed, kan wel worden gesteld dat de intentie van het plan past binnen de opgaven van de regionale agenda wonen om binnenstedelijke locaties te herbestemmen tot woningen voor doelgroepen met een specifieke behoefte.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie weergeeft op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie bevat dan ook één integrale ruimtelijke visie en kader voor de gehele gemeente Reusel-De Mierden. De StructuurvisiePlus is vastgesteld in 2004 en bestaat uit twee delen. Het analysedeel (deel A) vormt de basis voor het visiedeel (deel B).

Deel B van de StructuurvisiePlus bestaat uit het zelfbeeld, Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS), programma, Ruimtelijk Model en een globale uitwerking kernen. In het zelfbeeld staat hoe de gemeente Reusel-De Mierden zichzelf ziet en graag gezien wil worden. Het schetst het specifieke karakter van de gemeente en haar ambities voor de langere termijn. Het DRS beschrijft vervolgens het toetsingskader voor de lange termijn, waarna in het programmahoofdstuk de bouwopgaven worden geformuleerd. Het Ruimtelijk Model bevat de ruimtelijke keuzen voor de komende 15 jaar. Deze zijn vervolgens per kern globaal uitgewerkt.

Beoordeling plan

Op de kaart 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld – Structuurkaart' is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de bebouwingskern van Reusel. De gronden direct ten zuiden van het plangebied, die deel uitmaken van het buitengebied van Reusel, zijn aangeduid als halfgesloten-agrarisch landschap. Gemeente Reusel-De Mierden hecht grote waarde aan het behoud van

vitale kernen. Dat wil zeggen dat de gemeente iedere kern de ruimte wil geven die haar toekomst zonder dat aan kwaliteit wordt ingeboet. Zo moeten in iedere kern, voor zover dat redelijk en mogelijk is, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling op te vangen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat daarbij voor uitbreiding. De gemeente Reusel-De Mierden streeft dan ook naar maximale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding, intensivering en herstructurering binnen de bebouwde kommen van de verschillende kernen. De gemeente wil met dergelijke locaties strategisch omgaan. Voorkomen moet worden dat het open en groene karakter van een dorp aangetast wordt. In dit geval is het plangebied gelegen aan een historisch lint. Het doel is deze linten te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. Een aandachtspunt vanuit het landschappelijk oogpunt is de versterking van de relatie tussen het landschap en de dorpen. Hierbij kan gedacht worden aan aanpassing van de dorpsranden, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen landschap en dorp of juist een sterk contrast.

Dit bestemmingsplan voorziet in een inbreidingslocatie die gelegen is binnen de kern Reusel maar wel aan de rand met het buitengebied. Het plan voorziet in zes grondgebonden woningen die zijn bedoeld voor de doelgroep senioren. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie om te bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en de ambitie zuinig ruimtegebruik.

Het hoofdvolume aan de straatzijde past qua maat en schaal in de lintstructuur van de Lensheuvel. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan het straatbeeld van deze bebouwingslint. Het achterliggende bouwblok ligt in een haakse richting georiënteerd op de Lensheuvel. Deze haakse richting is geïnspireerd op andere schuur-oriëntaties die her en der ook haaks op het bebouwingslint staan.

Gelet op het voorgaande past het plan binnen het beleid conform de StructuurvisiePlus.

Doorkijk nieuwe Omgevingsvisie

Al enige tijd is gemeente Reusel-De Mierden bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Op dit moment verkeert de nieuwe 'Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden' in de ontwerpfase (28 februari 2018). Deze Omgevingsvisie zal verder borduren op de in 2013 vastgestelde Toekomstvisie 2030: 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'. In deze Omgevingsvisie wordt aan de hand van kwaliteiten en knelpunten een visie uiteengezet, zowel voor de fysieke leefomgeving op zichzelf als de omgang met de fysieke leefomgeving door de huidige gebruikers en gebruikers met nieuwe initiatieven. Aan de hand daarvan zijn de strategie en belangrijke keuzes bepaald.

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

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

Dit plan voorziet in een nieuwe invulling van het groot perceel met daarop een vrijstaande woning. Het plan heeft oog voor de cultuurhistorische waarde van het cultuurhistorische waardevolle lint Lensheuvel. Dat komt onder andere terug in het feit dat de nieuwe woningen gedeeltelijk aan het lint wordt opgericht in een stijl die bij het lint past. De overige woningen worden gebouwd binnen een bouwmassa die doet denken aan een schuur bij een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt aangesloten bij het agrarische verleden van het gebied. De 'schuurwoningen' worden gebouwd in het achtererfgebied van deze woningen direct aan de Lensheuvel, met de voorgevel gericht naar de rand van het dorp en het buitengebied. Daarmee biedt de ontwikkeling kwaliteit. Immers, in de Omgevingsvisie wordt als een van de knelpunten benoemd dat 'grootschalige' dorpsuitbreidingen vaak met hun 'achterkanten' naar het landschap georiënteerd zijn. Omdat het plan gericht is op een doelgroep met een specifieke behoefte, is er sprake van een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde voor het landschap en de samenleving.

Ondanks dat de nieuwe Omgevingsvisie Reusel-De Mierden nog niet is vastgesteld, past dit plan binnen de ambities van de visie.

3.3.2. Woonvisie 2018-2023

De Woonvisie 2018-2023 biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningmarktvraagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd:

1. prioriteiten stellen voor nieuwbouw;
2. voldoende betaalbare huur;
3. investeren in de bestaande voorraad;
4. wonen en zorg;
5. passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Voor de periode 2018-2028 wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 550 woningen (waarvan ongeveer 265 woningen in de eerste vijf jaar). De huidige gemeentelijke plancapaciteit omvat ongeveer 500 woningen (waarvan ruim 300 in harde plannen). Daarmee zit de gemeente ruim binnen de verwachte woningbehoefte.

Gemeente Reusel-De Mierden vindt het belangrijk dat er enige speelruimte in de plancapaciteit zit om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven, zoals transformatie van leegstaand of incourant vastgoed (bijvoorbeeld herbestemming van een winkelpand of een initiatief waarbij één incourante woning wordt gesloopt en meerdere woningen worden teruggebouwd). Op verschillende plekken in de gemeente staan namelijk zeer ruime woningen op een grote kavel die binnen de huidige woningmarkt moeilijk verkoopbaar zijn. Het gaat dan

bijvoorbeeld om boerderijen of grote woningen die, gezien het grote woon- en kaveloppervlak, niet meer aantrekkelijk zijn voor bewoning door één huishouden. Het is belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om zeer ruime woningen (voornamelijk binnen de kom) die al lange tijd te koop staan, te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Hierdoor worden deze woningen aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen.

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

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de realisatie van zes levensloopgeschikte woningen die primair bedoeld zijn voor de doelgroep senioren. De woningen worden zodanig ontworpen dat deze geschikt zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woningen voldoen aan de eisen van Woonkeur. Zo is de entree zonder traptrede(n) te bereiken en zijn de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) eveneens zonder traplopen te bereiken. Conform de Woonkeur is er dan ook sprake van een nultredenwoning in mobiliteitsklasse A. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een belangrijke opgave zoals deze is opgenomen in de Woonvisie 2018-2023.

De woningen worden gerealiseerd op het perceel Lensheuvel 91. Dit is een ruim perceel waar in de voorgaande situatie een grote vrijstaande woning stond. Het pand is een goed voorbeeld van het probleem wat in de Woonvisie wordt geschetst, namelijk dat op verschillende plekken in de gemeente zeer ruime woningen op een grote kavel staan die binnen de huidige woningmarkt moeilijk verkoopbaar zijn. Er wordt in dit geval dan ook een incurante woning gesloopt en om plaats te maken voor meerdere woningen voor een doelgroep met een specifieke behoefte.

Zowel kwantitatief als kwalitatief past het plan binnen de kaders van de Woonvisie 2018-2023.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

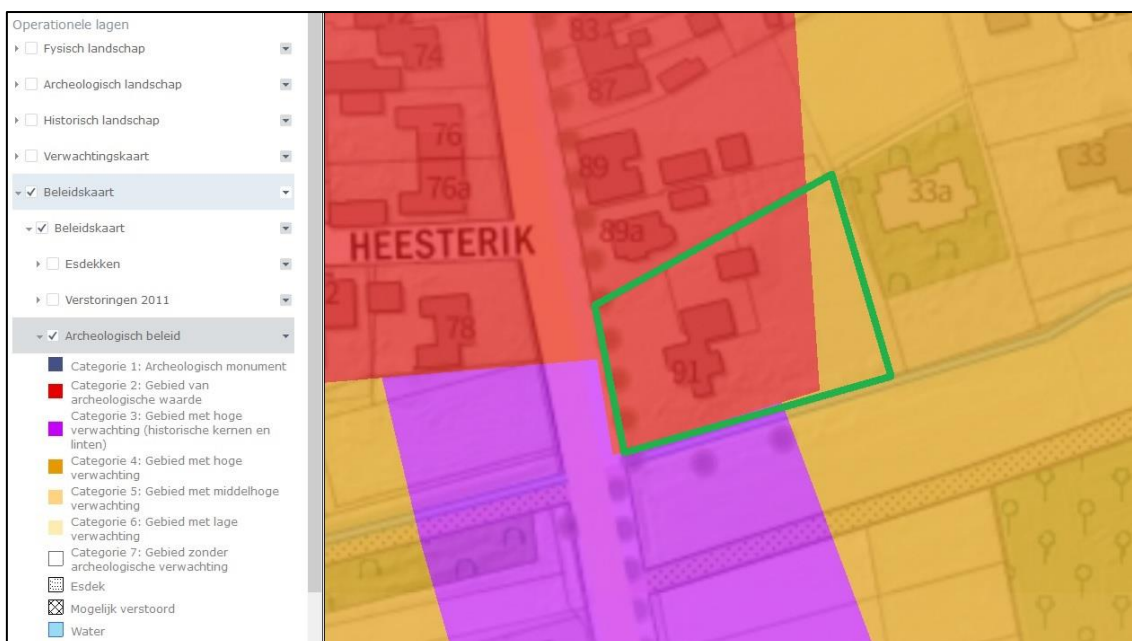
4.1.1. Archeologie

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

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Reusel-De Mierden samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.

Beoordeling plan

Op basis van de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is te zien dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied en een deel binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, laag Beleidskaart – Archeologisch beleid. Het plangebied is groen omlijnd. (Bron: <https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>)

Vanwege de hoge archeologische waarde en de ligging binnen een gebied van archeologische waarde is een archeologisch onderzoek nodig. Daarom is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De voornaamste resultaten uit dit onderzoek worden hierna besproken.

Uit bureauonderzoek blijkt dat volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, in verband met de tamelijk grote afstand tot open water, voor het plangebied hooguit een middelhoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. In verband met de ligging van het plangebied op een relatief hooggelegen deel van het dekzandlandschap, geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor bewoningsresten uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen. In verband met de ligging van het plangebied tussen de historische bebouwing van Lensheuvel, geldt een hoge verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De resultaten van in de nabijheid van het plangebied verricht proefsleuvenonderzoek, laten echter zien dat hier met name bewoningsresten uit de achttiende en de negentiende eeuw verwacht moeten worden.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied acht boringen gezet met een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied nog in de twintigste eeuw tot in het schone gele zand van de C-horizont vergraven is. Rond de huidige woning is de bodem 30 tot 65 centimeter tot in de C-horizont verstoord. Deze bodemverstoring is waarschijnlijk opgetreden bij de bouw van de woning. Dit betekent dat hier nauwelijks nog behoudenswaardige archeologische resten bewaard gebleven kunnen zijn. Het naboren met een megaboer en het zeven van het hiermee opgeboorde zand heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijk resten zouden kunnen wijzen.

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen directe aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Tijdens het onderzoek zijn ook geen archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan echter niet worden uitgesloten dat net als op het vijftiger meter westelijker gelegen terrein, ook binnen het plangebied resten van bewoning en ontginning uit de achttiende negentiende eeuw aanwezig zijn. Om uit te sluiten dat dergelijke resten ongedocumenteerd verloren gaan, zou ook hier, bij ingrepen die dieper reiken dan de huidige verstoringsdiepte, proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. In onderhavig geval zullen geen bodemverstoringen plaatsvinden dieper dan de huidige verstoringsdiepten. Een nader proefsleuvenonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het archeologisch onderzoek is ter beoordeling verzonden naar de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). ODZOB heeft geoordeeld dat met het archeologisch onderzoeksrapport de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate aangetoond. ODZOB stemt in met de

argumentatie om geen nader onderzoek uit te voeren, gelet op de aangetroffen verstoorde bodemopbouw. De kans op archeologische waarden is hierdoor erg klein geworden. Gemeente Reusel-De Mierden stemt op basis van het advies van ODZOB in met vrijgave van het plangebied. Het advies van ODZOB is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

De Lensheuvel is aangemerkt als een lijn met een hoge historische-geografische waarde. Het gebied rondom de Lensheuvel bevat historisch groen en is als bebouwingsconcentratie aangewezen als een cultuurhistorisch ensemble met een hoge historische geografische waarde.

Dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van een bestaand woonperceel en er vindt geen verdere uitbreiding van de bebouwingsconcentratie plaats. Twee van de woningen worden evenwijdig aan de Lensheuvel gebouwd, waardoor deze passen binnen het straatbeeld en de cultuurhistorische waarde van deze straat en het ensemble rondom deze straat behouden blijft.

Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.2. Water

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

4.2.1. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

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

Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

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

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

- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

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

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

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

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

uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood en een verantwoord beheer van de openbare ruimte.

Ten aanzien van *grondwater* is in VGRP aangegeven dat voorkomen moet worden dat natte gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

Ten slotte is voor *oppervlaktewater* aangegeven dat gemeentelijke maatregelen zoals het beperken van de vuiluitworp van riolering (o.a. afkoppelen en saneren riooloverstorten), duurzaam terreinbeheer en het monitoren van de afvalwaterketen, kunnen bijdragen aan een gezond oppervlaktewatersysteem

4.2.2. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.2.3. Beoordeling plan

Huidige situatie

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woonperceel met een vrijstaande woning met bijgebouw naar maximaal zes wooneenheden. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.607 m². Hiervan is circa 230 m² bebouwd en nog eens 512 m² verhard ten behoeve van de toegang tot het perceel en de bebouwing. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin. De bebouwing op de locatie bestaat uit een woonhuis met garage. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers.

- Hemelwater:
Het perceel is ruim van opzet en mag op basis van de geldende bestemmingsplanregels slechts beperkt bebouwd worden. Er is dan ook voldoende ruimte voor infiltratie. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing valt, watert af via het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater dat op de erfverharding neerkomt wordt niet afgekoppeld via het riool.
- Oppervlaktewater:
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten zuiden van het plangebied is een watergang gelegen op de grens tussen het plangebied en het kadastrale perceel E 327. Deze watergang is geen A-, B- of C-watergang op basis van de legger van Waterschap De Dommel. Het gaat om een sloot die het meest van de tijd droog is gevallen.

- Grondwater:
Uit gegevens van het Bodemkundig Informatie Systeem (BIS) Nederland (www.bodemdata.nl) van Wageningen UR blijkt dat het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap VI. Binnen die grondwatertrap geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-80 cm en een gemiddeld laagste grondwaterstand van > 120 cm. Vervolgens blijkt uit het verkennend bodemonderzoek van Tritium Advies (zie paragraaf 5.1) dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn en zwak siltig zand. De doorlatendheid van dit type ondergrond kwalificeert als matig tot goed. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat infiltratie in de bodem mogelijk is.
- Riolering:
Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig in de Lensheuvel.
- Bluswater:
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Daarnaast beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.
- Beschermings- en bergingsgebieden:
De locatie bevindt zich niet binnen of nabij een waterhuishoudkundig beschermd gebied (natte natuur of behoud en herstel watersysteem), een grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied, waterwingebied, boringsvrije zone of overige beschermingszone. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een gebied dat (mede) is aangewezen voor waterberging.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zal het oppervlak aan verharding toenemen. Het programma bestaat in de nieuwe situatie uit de bouw van zes grondgebonden woningen.

In de toekomstige situatie worden zes woningen gebouwd in twee hoofdmassa's. De hoofdmassa van de twee-onder-een-kapwoningen krijgt een oppervlakte van grofweg 210 m². De bouwmassa van de aangebouwde woningen achter op het perceel krijgt een oppervlakte van grofweg 430 m². In totaal gaat het dus om circa 640 m² een bebouwing.

Daarnaast zal in de toekomstige situatie een gezamenlijke inrit voor de achtergelegen woningen worden aangelegd. Inclusief de aangrenzende parkeerplaatsen gaat het om circa 510 m². Ten slotte wordt aan de zuidzijde van het plangebied een voetpad aangelegd ter ontsluiting van de voorzijden van de woningen. Dit pad is een meter breed en in totaal circa 70 meter lang (70 m²).

	Oorspronkelijke situatie	Nieuwe situatie
Bebouwing (dakoppervlak)	230 m ²	640 m ²
Terrein en wegverharding	512 m ²	580 m ²
<i>Subtotaal verhard oppervlak</i>	<i>742 m²</i>	<i>1.220 m²</i>
Onverhard terrein	1.325 m ²	847 m ²
<i>Subtotaal onverhard oppervlak</i>	<i>1.325 m²</i>	<i>847 m²</i>
TOTAAL	2.067 m²	2.067 m²

Gelet op het voorgaande zal de totale oppervlakte aan verharding in het nieuwe plan toenemen ten opzichte van de voorgaande situatie. De toename van verharding valt echter ruim onder de

ondergrens van 2.000 m² vanaf waar maatregelen dan wel een vergunning nodig is in het kader van de Keur 2015 van Waterschap De Dommel.

- Hemelwater:

Het perceel is ruim van opzet en mag op basis van de geldende bestemmingsplanregels slechts beperkt bebouwd worden. Er is dan ook voldoende ruimte voor infiltratie. Voor wat betreft de afvoer van het hemelwater worden dan ook geen problemen verwacht. Het hemelwater dat terecht komt op de gezamenlijke inrit van de achtergelegen woningen en de aangrenzende parkeerplaatsen zal via de hemelwaterafvoer gescheiden van het afvalwater op het gescheiden rioolstelsel aan de Lensheuvel worden aangesloten. Ook de dakvlakken van de woningen aan de Lensheuvel worden afgekoppeld via het hemelwaterriool in de Lensheuvel. Het hemelwater dat neerkomt op de daken van de aaneengebouwde woningen achter op het perceel en het voetpad aan de zuidzijde van het plangebied, wordt afgekoppeld op de naastgelegen watergang die op de perceelsgrens met het naastgelegen perceel (kadastrale perceel E 327) is gelegen. De watergang heeft voldoende capaciteit om aan de bergingseis uit het VGRP te voldoen.

- Oppervlaktewater:

Als gevolg van onderhavig plan vindt geen toe- of afname van oppervlaktewater plaats. Zoals hierboven is aangegeven, zal het hemelwater dat terecht komt op de daken van de woningen achter op het perceel, zo veel mogelijk worden afgekoppeld op de naastgelegen watergang. Deze watergang heeft voldoende capaciteit om dit water te verwerken. Aangezien het niet gaat om een watergang waar permanent water in staat, kan de sloot geheel conform de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' het water vasthouden, bergen en kan het water infiltreren in de bodem. Bij piekmomenten kan het water alsnog worden afgevoerd via de watergang.

- Grondwater:

Onder het kopje 'huidige situatie' binnen deze subparagraaf is geconstateerd dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor hemelwaterinfiltratie. Gelet op de grondwaterstand zijn geen problemen te verwachten. Er zullen geen dusdanige grondwerkzaamheden plaatsvinden die invloed hebben op het grondwater en grondwaterstromen.

- Riolering:

Het afvalwater van de woningen wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het ter plaatse aanwezige gescheiden rioleringsstelsel.

- Bluswater:

Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

- Beschermings- en bergingsgebieden:

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

- Materialisering:

Ten aanzien van de bouw van de woningen, de inrichting van het perceel en nadien het beheer ervan, is het uitgangspunt dat er zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van stoffen die de bodem en/of het grond- en oppervlaktewatersysteem kunnen vervuilen. Dit

betekent onder andere dat er zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink.

4.3. Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is de waterloop De Reusel, vanaf de Langvoort in Hooge Mierde richting het noorden. Het gaat om Natura2000-gebied Kempenland West en de waterloop is gelegen op ruim 3,5 km ten noorden van het plangebied. Op ongeveer 360 meter ten westen van het plangebied maakt De Reusel geen onderdeel uit van het Natura2000-netwerk, maar wel van het Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Verordening ruimte Noord-Brabant). Dit stukje NNN is tevens het dichtstbijzijnde stukje NNN in de nabijheid van het plangebied. Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Gelet op de aard en omvang van het plan in relatie tot de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden zijn geen (significant) negatieve effecten op deze gebieden te verwachten.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

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

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is door Faunaconsult een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Verder is het mogelijk dat er in het broedseizoen algemene vogelsoorten als merel, winterkoning en cetera in de struiken en bomen in het plangebied broeden. Voor algemene vogelsoorten geldt dat verstoring en vernietiging van vogelnesten te vermijden is, door de opgaande vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen.

Daarnaast is geconstateerd dat de spouwen van de woning mogelijk geschikt zijn vleermuisverblijven. De sloop van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol is daartoe nader onderzoek nodig. Indien blijkt dat er vleermuisverblijven in het te slopen pand aanwezig zijn, vormt dit geen belemmering voor de voorgestane bestemmingswijziging. Wel dient de functionaliteit van de verblijven te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.

Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) hebben gewone dwergvleermuizen de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moet zowel de oorspronkelijke situatie (de toegang tot de spouw van de bestaande woning) als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn. Als vervangende voorziening zijn daarom ter plaatse van het pand aan de Lensheuvel 76a (minder dan 200 meter van het plangebied) een viertal toegangen tot de spouw gerealiseerd, die zeer geschikt zijn om als vleermuisverblijf te dienen. Deze bestaan uit openingen onder het rieten dak, die toegang geven tot de eronder liggende spouwen.

Voor wat betreft overige soorten zijn in het plangebied alleen algemeen voorkomende, niet beschermde plantensoorten waargenomen. Reptielen en amfibieën werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en wateren zijn afwezig. Het is echter wel mogelijk dat enkele algemene amfibieënsoorten een deel van het plangebied als landhabitat gebruiken. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen en de aanwezige biotoop is ook ongeschikt als habitat voor dergelijke soorten.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die

de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden. In het kader van de sloop van de bestaande woning wordt nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen geadviseerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de meest geschikte perioden voor onderzoek (in de kraamtijd, circa 15 mei tot 15 juli, en in de paartijd, circa 15 augustus – 1 oktober. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure, maar kan wel als gevolg hebben dat de bebouwing op aangepaste wijze gesloopt moet worden (zodat er geen vleermuizen worden gedood). Daarnaast moeten er tijdig mitigerende maatregelen worden genomen in die zin dat er nieuwe vleermuisverblijven moeten worden gecreëerd. Dit dient tijdig te gebeuren, ten minste zes maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden, zodat vleermuizen aan de nieuwe verblijven kunnen wennen. Als vervangende voorziening zijn daarom in januari 2018 ter plaatse van het pand aan de Lensheuvel 76a (minder dan 200 meter van het plangebied) een viertal toegangen tot de spouw gerealiseerd, die zeer geschikt zijn om als vleermuisverblijf te dienen. Er is dus tijdig voorzien in voldoende mitigerende maatregelen.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

In Module 8 van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) wordt ingegaan op de werking van het GVVP ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een aandachtspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom is de positie van de voetganger. Bij voorkeur worden trottoirs gerealiseerd om de veiligheid van de voetgangers te garanderen. Daarnaast is het van belang om rekening te houden met de verkeerseffecten van het plan en eventuele reeds bestaande parkeerdrukproblemen.

In de huidige situatie wordt het plangebied door middel van twee inritten via de Lensheuvel. In de toekomstige situatie blijft dit onveranderd. Voor de woningen op het achtererf wordt een gezamenlijke inrit gerealiseerd. Ook een van de twee-onder-een-kapwoningen die direct aan de Lensheuvel komen te liggen wordt via deze gezamenlijke inrit ontsloten. De andere van de twee-onder-een-kapwoningen krijgt een eigen oprit. De woningen op het achtererf worden aan de voorzijde ontsloten via een voetpad die aansluit op de bestaande infrastructuur van de Lensheuvel.

De landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 zijn leidend voor de gemeente Reusel-De Mierden. De effecten voor wat betreft de verkeersgeneratie kunnen eveneens in beeld worden gebracht aan de hand van de CROW-publicatie 317, aangezien

hiervoor geen kengetallen zijn opgenomen in het GVVP. De omgeving van het plangebied is aan te merken als 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. In navolgende tabel is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie berekend aan de hand van het maximale kencijfer in motorvoertuigbewegingen (mvt) per weekdag.

Verkeersgeneratie (worst-case)						
Type woning	Huidige situatie			Toekomstige situatie		
	Aantal	Max. kencijfer	Mvt/weekdag	Aantal	Max. kencijfer	Mvt/weekdag
Koop, vrijstaand	1	8,6	8,6	2	8,2	16,4
Koop, twee-onder-een-kap				4	7,8	31,2
Koop, tussen/hoek						
Totaal	1		8,6	6		47,6

Gelet op bovenstaande tabel vindt er een toename van de verkeersaantrekkende werking plaats van maximaal 39 mvt/weekdag. Gelet op de verkeerintensiteiten en de capaciteit van de Lensheuvel zal dit geen problemen opleveren voor wat betreft de verkeersafwikkeling als gevolg van het voorgenomen project.

Parkeren

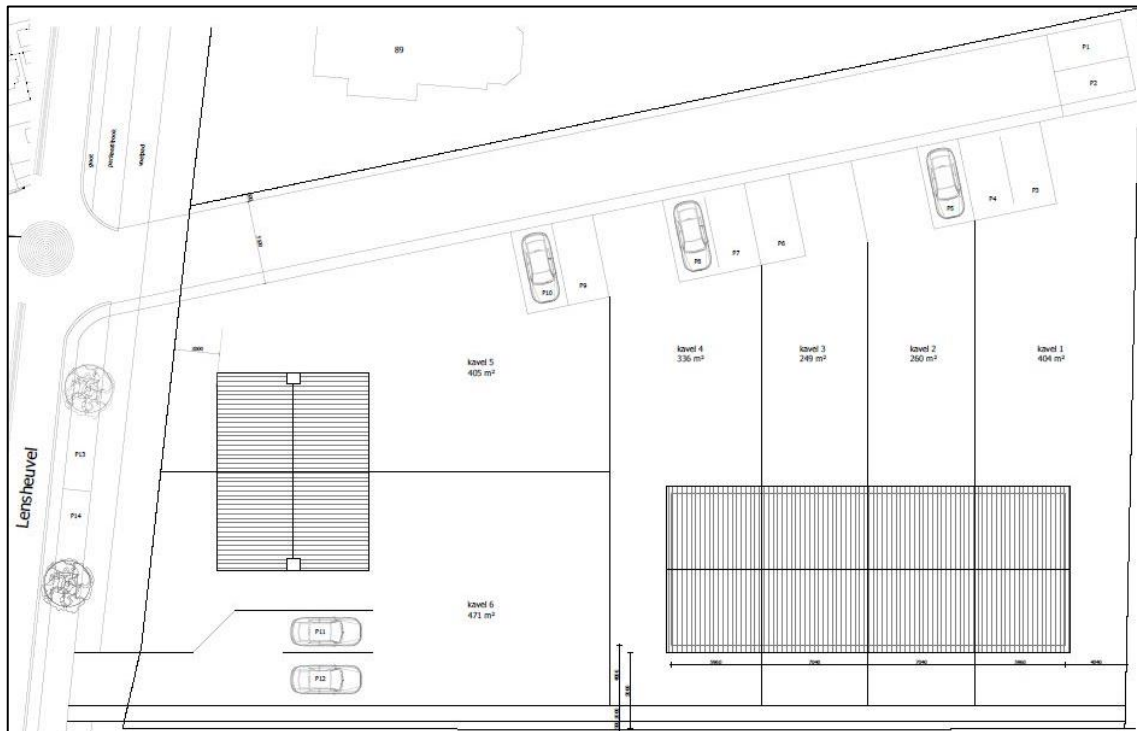
Zoals eerder vermeld is in Module 8 (Ruimtelijke ontwikkelingen) van het GVVP aangegeven dat de landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 leidend zijn voor de gemeente Reusel-De Mierden. Aan de hand van die parkeerkencijfers is de parkeereis berekend. De omgeving van het plangebied is aan te merken als 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. In dit geval is gerekend met een parkeerkencijfer van 1,9 parkeerplaatsen per seniorenwoning. Dit geldt dus zowel voor de achter op het perceel gelegen woningen als voor de twee-onder-een-kapwoningen aan de Lensheuvel. In totaal zijn zodoende afgerond 12 parkeerplaatsen nodig. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt 0,3 per woning en maakt al onderdeel uit van de genoemde parkeernorm. Zodoende moeten ($0,3 \times 12 =$) 1,8 parkeerplaatsen voor bezoekers bereikbaar zijn.

Op de volgende wijze zal in deze parkeerbehoefte worden voorzien:

- De vier woningen die achter op het perceel gelegen zijn krijgen ieder één tot twee parkeerplaatsen op eigen terrein, op de achterzijde van de nieuwe woonpercelen, die via een gezamenlijke oprit aan de noordzijde van het plangebied ontsloten worden;
- De noordelijke twee-onder-een-kapwoning aan de Lensheuvel krijgt eveneens twee parkeerplaatsen op eigen terrein, die ontsloten wordt via dezelfde gezamenlijke oprit als die gebruikt wordt voor de ontsluiting van de achter op het perceel gelegen woningen;
- De zuidelijke twee-onder-een-kapwoning aan de Lensheuvel krijgt een eigen lange oprit (>5 meter diep, zonder garage). Er is capaciteit voor het parkeren van twee auto's;
- Aan en het eind van de gezamenlijke oprit wordt voorzien in twee parkeerplaatsen in (semi-)openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen kunnen dan ook gebruikt worden ten behoeve van bezoekersparkeren.

Om te borgen dat ook daadwerkelijk in deze parkeerbehoefte wordt voorzien, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat bij het bouwen en wijzigen van bestaande gebruik, zoals toegestaan op grond van de

geldende bestemmingen, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de norm van 2 parkeerplaatsen per woning.



Stedenbouwkundige inpassing van de toekomstige situatie

4.5. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Beoordeling plan

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Uit het verkennend bodemonderzoek is vervolgens gebleken dat onder de klinkerverharding zintuiglijk bijmengingen zijn waargenomen met sintels (vermoedelijk zinkassen). Ter plaatse van het overig onverharde terrein zijn geen afwijkingen waargenomen in de bodem.

Uit de analyseresultaten is vervolgens gebleken dat de grond met sintels sterk verontreinigd is met koper en zink, matig verontreinigd is met nikkel en licht verontreinigd is met cadmium, kobalt en lood. De zintuiglijk schone grond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt en zink. Omdat de concentratie koper en zink in de sintelhoudende grond de interventiewaarde overschrijdt, moet de ernst en omvang van de verontreiniging nader onderzocht worden.

Verder blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met kobalt en nikkel en licht verontreinigd is met barium, cadmium en zink. De concentraties kobalt en nikkel overschrijden de interventiewaarde en daarmee formeel gezien het criterium voor nader onderzoek. Echter dergelijke diffuse verontreinigingen worden vaker aangetroffen in de regio Zuidoost Brabant, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentratie). Om die reden wordt nader onderzoek hiernaar niet zinvol geacht. Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet te gebruiken voor bijvoorbeeld beregening of drenking.

Naar aanleiding van het bovenstaande blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is om de ernst en omvang van de geconstateerde verontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project. De geconstateerde verontreiniging vormt geen belemmering voor de verdere planvorming.

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is

bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

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

Industrie-en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

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

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor

‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Beoordeling plan

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

Bedrijfspand, Lensheuvel 69a

Aan de Lensheuvel 69a, op ruim 150 meter ten noorden van het plangebied, is een bedrijfspand tussen de huizen gelegen. Op basis van het bestemmingsplan mogen zich binnen deze bedrijfsbestemming bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Ook de opslag en uitstalling ten behoeve van dergelijke bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Voor al deze bedrijfsactiviteiten geldt dat maximaal milieucategorie 2 of hooguit milieucategorie 3.1 aan de orde is. Uitgaande van het laatste geldt een richtafstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Glastuinbouwbedrijf, Leijenstraat 4

Aan de Leijenstraat 4 in Reusel is een aardbeienkwekerij gevestigd die aardbeien kweekt in kassen met verwarming. Het gaat om een activiteit die op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt onder de categorie 'Tuinbouw - kassen met gasverwarming' (SBI2008-code 011, 012, 013, nummer 3). Aan een dergelijke activiteit is een richtafstand van 30 meter toegekend. De kassen lopen vanaf de Leijenstraat in zuidelijke richting door achter een groot deel van de woningen aan de westzijde van de Lensheuvel. Het bestemmingsvlak van dit glastuinbouwbedrijf ligt op ongeveer 160 meter ten noordwesten van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Grondgebonden agrarisch bedrijf, 't Heike 5

Ter plaatse van 't Heike 5, op ongeveer 130 ten zuiden van het plangebied, is een perceel aanwezig dat conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' heeft gekregen. Binnen een dergelijke bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Conform de begripsbepalingen van het bestemmingplan gaat het dan om een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf. Het gaat dan vooral om akkerbouw, fruitteelt, vollegrondstuinbouw, boomteelt en een grondgebonden veehouderijen. Voor wat betreft akkerbouw, fruitteelt, vollegrondstuinbouw en boomteelt geldt conform de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Voor het grondgebonden houden van de dieren is vooral de geurbelasting het maatgevende aspect. In de paragraaf Geur en veehouderijen (paragraaf 5.5) wordt hier verder op ingegaan. Ten aanzien van de overige aspecten (stof, geluid en gevaar) geldt dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen ten opzichte van het bedrijf.

Omgekeerde werking

Ten aanzien van bovengenoemde (agrarische) bedrijven geldt dat er woningen op een kortere afstand aanwezig zijn dan de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Wanneer de bedrijven willen uitbreiden of omschakelen naar een andere bedrijfsvoering, zijn die woningen dan ook maatgevend. De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt vormen dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven.

Gelet op het bovenstaande kan gelet op het aspect bedrijven en milieuzonering een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoeringen ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Geur en veehouderijen

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

Beoordeling plan

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

Zoals in vorige paragraaf al is geconstateerd liggen er in de huidige situatie woningen dichterbij de omliggende agrarische bedrijven dan de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit plan zorgt dan ook niet voor een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

Verordening geurhinder en veehouderij 2013 en Gebiedsvisie 2013

Op basis van artikel 6 van de Wgv mag een gemeente een verordening vaststellen waarin ze onder bepaalde voorwaarden andere normen hanteert voor zowel de geurnormen (voor veehouderijen met diercategorieën met een geuremissiefactor) als de vaste afstanden (voor veehouderijen met diercategorieën zonder een geuremissiefactor). Dat heeft gemeente Reusel-De Mierden gedaan door op 17 december 2013 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2013' en de bijbehorende 'Gebiedsvisie 2013' vast te stellen. Met de Gebiedsvisie en de Geurverordening wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt.

In de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij zijn de geurnormen ten opzichte van de Wgv verder aangescherpt. Zo is de maximale geuremissiebelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) voor veehouderijen met dieren van diercategorieën waarvoor wettelijk een geuremissiefactor is vastgesteld, verder naar beneden gebracht. Daarnaast zijn er nieuwe waarden bepaald voor de minimaal te hanteren vaste afstandsnormen van een melkveehouderij naar een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en het buitengebied.

	Vaste afstanden (meters)				
	Melkkoeien, jongvee, zoogkoeien				
	1-100 dieren	101-200 dieren	201-300 dieren	301-400 dieren	401 dieren en meer
Bebouwde kom	100	125	175	250	300
Buitengebied	50	70	90	140	180

In dit geval worden de woningen opgericht binnen de bebouwde kom. Binnen een straal van 300 meter bevindt zich één grondgebonden agrarisch bedrijf, namelijk het bedrijf aan 't Heike 5. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 130 meter van het plangebied. Conform de vigerende milieuvergunning mogen ter plaatse 30 stuks jongvee/zoogkoeien worden gehouden. Hiervoor volstaat een richtafstand van 100 meter, waar ruimschoots aan wordt voldaan.

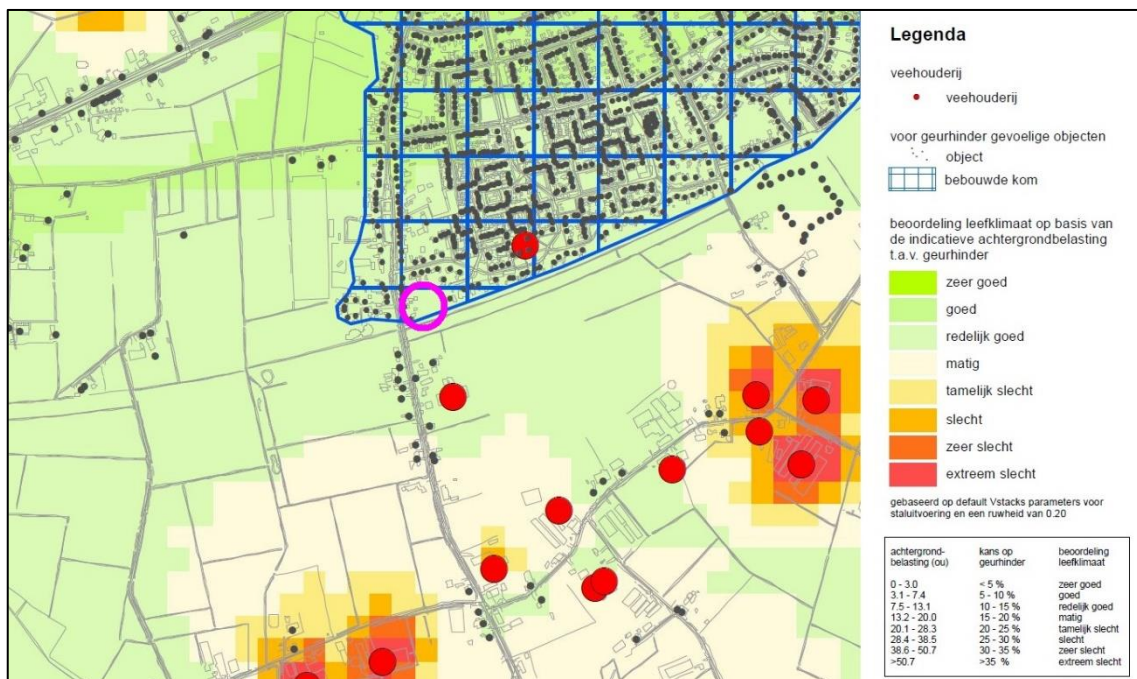
In de 'Gebiedsvisie 2013, ten behoeve van de Verordening geurhinder en veehouderij 2013' heeft gemeente Reusel-De Mierden per gebiedstype voor wat betreft de (achtergrond)geurbelasting de streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangegeven. Met betrekking tot de gebiedstypen wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de woonkernen, kernrandzones en het buitengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen een woonkern, direct tegen de kernrandzone (ten zuiden van het plangebied). In de gebiedsvisie is voor de geursituatie per gebied een onderverdeling gemaakt in de volgende categorieën:

1. *optimaal+*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie meer dan optimaal;
2. *optimaal*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie optimaal. Voor de achtergrondbelasting bevindt een geurgevoelig object zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie;
3. *aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie aanvaardbaar. De geursituatie wordt hier als redelijk beschouwd;
4. *niet aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie niet aanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat geurgevoelige objecten hierin terecht komen.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ouE/m3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde, Hulse	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk-slecht
Kernrandzones	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig-slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig-slecht

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

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is door Arcadis¹ een beoordeling gemaakt van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder zoals in de huidige situatie is vergund. Op de kaart 'Plan MER Bestemmingsplan buitengebied 2009 Herziening fase 1B- Huidige situatie vergund' is te zien dat ter plaatse van het plangebied het leefklimaat als redelijk goed kan worden aangemerkt, conform de bijbehorende legenda. In de legenda is verder aangegeven dat bij een 'redelijk goed leefklimaat' een achtergrondbelasting hoort van 7,5 – 13,1 ou geldt en een kans op geurhinder van 10-15%. Als deze waarden worden afgezet tegen de streefwaarden uit bovenstaande tabel, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied (gebiedstype woonkern) een woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd dat, afhankelijk van de exacte odour units en hinderpercentage, aanvaardbaar of niet aanvaardbaar is. Echter, gelet op de ligging direct tegen de kernrandzone kan worden gesteld dat de milieukwaliteit nog altijd goed tot redelijk is en daardoor alsnog aanvaardbaar.



¹ PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied 2017, Arcadis, 5 oktober 2016.

Uitsnede kaart 'Plan MER Bestemmingsplan buitengebied 2009 Herziening fase 1B- Huidige situatie vergund' (Bron: PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (Arcadis, 5 oktober 2016). Het plangebied is roze omcirkeld.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor onderhavig wijzigingsplan.

5.6. Externe veiligheid

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

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

Wettelijk kader

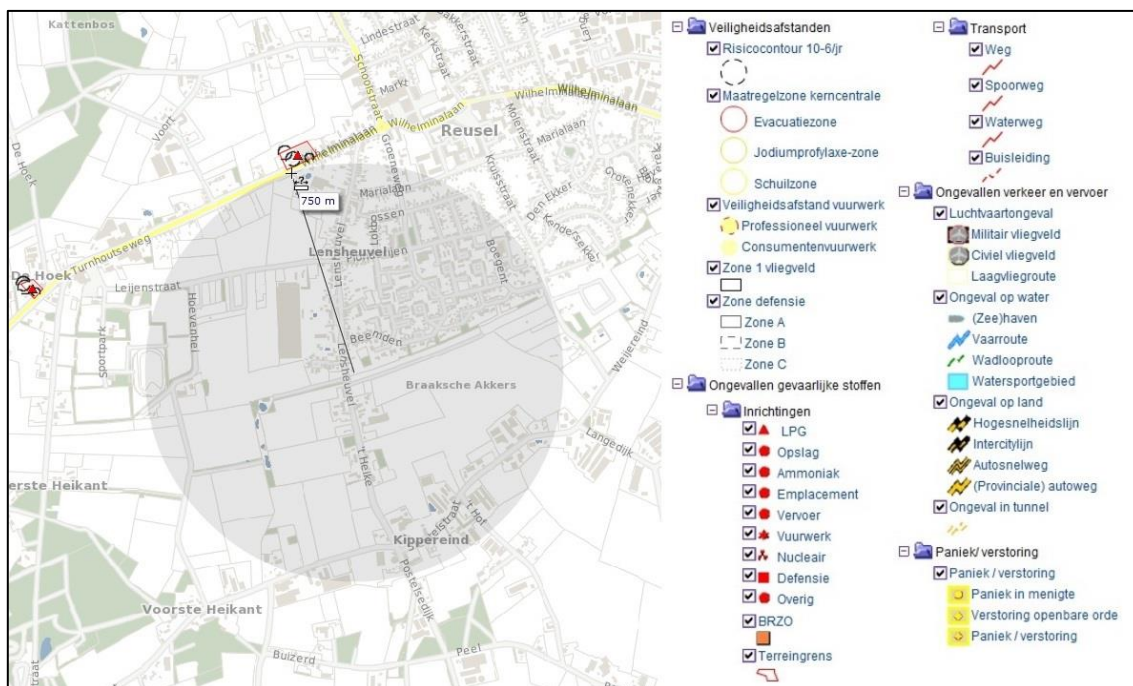
Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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



Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied ligt in het centrum van de grijze cirkel (Bron: www.risicokaart.nl).

Beoordeling plan

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

Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. De meest dichtstbijzijnde risicobronnen is het tankstation (LPG-opslag, -afleverinstallatie en -vulpunt) aan de Wilhelminalaan. Deze risicobron ligt op ongeveer 750 meter van het plangebied en is dan ook niet van invloed op het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

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

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

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal zes grondgebonden woningen op een perceel waar voorheen een vrijstaande woning aanwezig was. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.8. Spuitzone

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 voorgeschreven. 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.

Beoordeling plan

Direct ten zuiden van het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie. In potentie kunnen deze gronden dan ook worden gebruikt voor gewassen waarvoor het bespuiten met gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk is. In dit geval gaat het echter om gronden die al lange tijd als paardenwei in gebruik zijn. De gronden worden dan ook niet bespoten, waardoor deze op dit moment geen spuitzone kennen. De gronden zijn niet geschikt voor gewassen waarvoor (regelmatige) bespuiting met gewasbeschermingsmiddelen nodig is, omdat op kortere afstand dan 50 meter in de huidige situatie al woningen bestaan.

Dit geldt ook voor de agrarische percelen die verder naar het zuiden, zuidwesten en zuidoosten gelegen zijn, op ongeveer 30 meter of verder van het plan. Ook deze percelen liggen in de huidige situatie op een afstand korter dan 50 meter van bestaande woningen af, waardoor deze gronden in het kader van volksgezondheid in relatie tot gewasbeschermingsmiddelen minder geschikt zijn voor gewassen die gewassen waarvoor (regelmatige) bespuiting met gewasbeschermingsmiddelen nodig is. Verder kan worden opgemerkt dat op de betreffende gronden hoofdzakelijk lage gewassen worden gekweekt dan wel gewassen die neerwaarts bespoten worden. De kans op verwaaiing van de spuitnevel is daardoor geringer dan bij bijvoorbeeld hoogstam boomgaarden/fruitbomen, waar sprake is van op- en zijwaarts gericht spuiten. Hierbij is er een grotere kans op verwaaiing bij dat soort gewassen.

Bij het agrarische perceel op ongeveer 30 meter ten zuiden van het plangebied gaat het bovendien om een relatief klein perceel, wat betekent dat er in absolute zin weinig middelen gebruikt worden. Rondom het perceel ten zuidwesten van het plangebied staat opgaande beplanting, die eerste drift zal tegenhouden. Bij het agrarische perceel op ruim 40 meter ten zuidoosten van het plangebied komt boomteelt voor. Voor dit perceel kan worden opgemerkt dat de overheersende windrichting in Nederland zuidwestelijk is. Eventuele verwaaiing van middelen op dat perceel gebeurt daarom in afwaartse richting van het plangebied.

Op grond van deze overwegingen is het aanvaardbaar om in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat het bouwvlak in westelijke richting uit te breiden.

5.9. Gezondheid (endotoxinen toetsingskader 1.0)

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen negatieve gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Beoordeling plan

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedsgebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk overschreden. Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Reusel-De Mierden heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over het verhaal van kosten en de inrichting van de (semi-)openbare ruimte. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Reusel-De Mierden met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zekergestellt dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

Vanwege het feit dat er geen provinciaal belang aan de orde is, is het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant positief afgerond. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Omgevingsdialoog

Naast het wettelijk vooroverleg met bovengenoemde instanties is ook de omgeving betrokken bij de planvorming. Op woensdag 28 maart is er een inloopavond georganiseerd, waarvoor directe omwonenden van de straten 't Heike, Lensheuvel (tussen 't Heike en Beemden) en Beemden (tot aan Den Drink) zijn uitgenodigd. In totaal hebben er zeven personen van vijf verschillende adressen gebruik gemaakt van de uitnodiging. De aanwezigen waren allen positief over het plan en de reacties tijdens deze inloopavond heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in huis-aan-huisblad D'n Uitkijk, op de Gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij in de centrale hal van het gemeentehuis.

In de periode dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijze(n) op het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.1667.BPlens1020-VAST.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en eventuele aan huis verbonden beroepen, inclusief tuinen, erven en terreinen.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Onder bijbehorende bouwwerken wordt in ieder geval bestaan een aanbouw, uitbouw of bijgebouw, zoals deze termen voorheen werden gebruikt. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven. Voor bijbehorende bouwwerken is de maximale goot- en bouwhoogte, net als de maximum oppervlakte en situering, in de regels bepaald.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan gedacht worden aan erf- en terreinafscheidingen.

Naast de primaire functie wonen zijn ook andere functies toegestaan, zoals infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer

De gezamenlijke oprit en de parkeerplaatsen in de (semi-)openbare ruimte hebben de bestemming verkeer gekregen. Binnen deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (bijvoorbeeld ter geleiding van het verkeer of beeldende kunstwerken). Ook gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toestaan.

Naast de primaire functie verkeer (wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden) zijn ook andere functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en algemene procedureregels.

Anti-dubbeltegelregel

De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over specifieke situaties waarin het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en/of onderkomen in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat, wanneer op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen of wijziging van het gebruik wordt aangevraagd, in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien en dat deze parkeerplaatsen ook in stand moeten worden gehouden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte moet gebruik worden gemaakt van 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017. Als dit beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd of herzien, moet worden voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1.** Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, ArcheoPro;
- Bijlage 2.** Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-nr. 26, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;
- Bijlage 3.** Flora- en fauna-inspectie locatie Lensheuvel 91 te Reusel, Faunaconsult;
- Bijlage 4.** Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies.