

BESTEMMINGSPLAN KOM REUSEL

GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN



Gemeente Reusel-De Mierden

Bestemmingsplan Kom Reusel

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlagen
- Plankaarten schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE04-RES00006-01A
VOO04-RES00006-01A
SVB04-RES00006-01A
BYL04-RES00006-01A
TEK04-RES00006-01A
RAO02-RES00006-01B
RAO02-RES00007-01B
INS02-RES00006-01C

Rosmalen, september 2008

Vastgesteld: 23 september 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Afbakening plangebied	1
1.3	Ligging van het plangebied in groter verband	2
1.4	StructuurvisiePlus	2
1.5	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.6	Leeswijzer	4
2	ONTWIKKELING VAN REUSEL	5
2.1	Geologie en geomorfologie	5
2.2	Historie van Reusel	5
2.3	Ruimtelijke opbouw van de kern	7
2.4	(Cultuur)historische en archeologische waarden	9
3	ANALYSE EN WAARDERING	13
3.1	Analyse en waardering ruimtelijke structuur	13
3.2	Analyse en waardering functionele structuur	15
4	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	23
4.1	StructuurvisiePlus gemeente Reusel-De Mierden	23
4.2	Ruimtelijke visie	24
4.3	Functionele visie	28
5	PLANUITGANGSPUNTEN	31
5.1	Wonen	31
5.2	Werken	33
5.3	Voorzieningen	34
5.4	Verkeer en parkeren	36
5.5	Groen	36
5.6	Water	37
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.8	Overig	37
6	ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLANGEBIED	39
7	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	43
7.1	Geluid	43
7.2	Bodem	44
7.3	Bedrijvigheid	45
7.4	Externe veiligheid	45
7.5	Luchtkwaliteit	47
7.6	Riolering en waterhuishouding	48
7.7	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	49
7.8	Flora en fauna	50
7.9	Ecologische verbindingszone	51
7.10	Archeologie	51
7.11	Geurverordening/gebiedsvisie	52
8	DE BESTEMMINGEN	53
8.1	Het juridische plan	53
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	53

9	PROCEDURES	59
9.1	Kaderstellende notitie	59
9.2	Voorontwerpbestemmingsplan	60
9.3	Ontwerpbestemmingsplan	60
9.4	Vaststelling	60

Bijlagen

Bijlage 1:	Parkeeronderzoek centrum Reusel
Bijlage 2:	Overzicht woningbouw 2005-2010

Separate bijlagen

Rapport akoestisch onderzoek locatie Reeneik/Denestraat, augustus 2007, Croonen Adviseurs b.v.

Rapport akoestisch onderzoek locatie Wilhelminalaan - Kruisstraat, augustus 2007, Croonen Adviseurs b.v.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 5 nieuwbouwlocaties in Kom Reusel, oktober 2007, Milieu Adviesbureau M&A

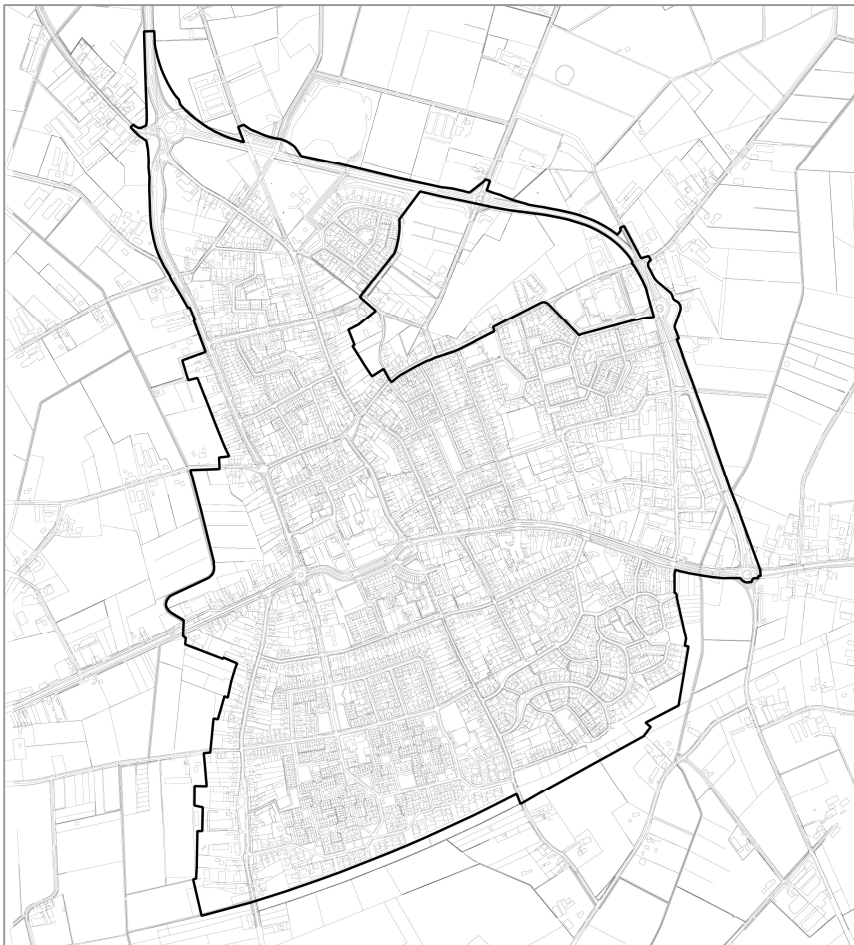
Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan 'Kom Reusel', september 2007, Oranjewoud

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Reusel, oktober 2007, Croonen Adviseurs b.v.

Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Reusel-De Mierden, Wilhelminalaan, Den Boegent, Lokbossen, oktober 2006, ADC

Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Reusel-Boegent Kruisstraat, oktober 2007, BAAC

Definitief Archeologisch onderzoek Den Boegent, april 2008, BAAC.



Begrenzing van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden is aan Croonen Adviseurs b.v. opdracht verleend voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Kom Reusel en het daaraan voorafgaande traject van inventarisatie, analyse en visievorming.

Voor het komgebied van Reusel vigeren momenteel diverse bestemmingsplannen. Vele van deze bestemmingsplannen zijn zowel qua levensduur als inhoud redelijk verouderd, met als gevolg interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen.

Daarnaast is er behoefte aan digitalisering van de bestemmingsplannen, zodat de plannen voor de burger toegankelijk zijn. De burger verwacht in de nabije toekomst dat bestemmingsplannen via internet op eenvoudige wijze te raadplegen zijn. Daardoor kan men snel inzicht krijgen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Daarnaast moeten binnen niet al te lange tijd de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn met andere instanties, zoals de provincie.

Tenslotte vormt artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ook een belangrijke aanleiding voor de herziening, omdat daarin staat dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaar moet worden herzien (termijn van orde).

Het college van burgemeester en wethouders heeft zich uitgesproken om voor de kom van Reusel tot één integraal bestemmingsplan te komen. Het doel van het bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Afbakening plangebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Reusel is aangegeven op de afbeelding hiernaast. Het betreft de bebouwde kom van de kern, globaal te omschrijven als de contramal van het bestemmingsplan dat voor het buitengebied geldt. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door (de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan) de Lensheuvel, Wilhelminalaan en de Schoolstraat/Zeegstraat. De noordelijke en oostelijke grens wordt gevormd door de Randweg-oost.

De achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan de Beemden, De Braken, Boegent, Wegekker, Hoekekker, Grotenekker, Blokekker en Haverekker vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Drie gebieden, te weten het gebied rond de Hulselsedijk, de sporthal en enkele percelen aan de Rouwenbogtloop, vallen buiten het plangebied. Dit betreft een ontwikkelingslocatie, waarvoor een aparte bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.

1.3 Ligging van het plangebied in groter verband

Op 1 januari 1997 ontstond de gemeente Reusel-De Mierden door samenvoeging van de gemeenten Hooge en Lage Mierde en Reusel. Er ontstond een nieuwe gemeente met vier kernen: Reusel, Hooge Mierde, Hulsel en Lage Mierde.

Reusel-De Mierden is letterlijk een grensgeval: circa 50% van de gemeentegrens is tevens landsgrens. De rest grenst aan weerszijden aan één gemeente in Midden-Brabant (Hilvarenbeek) en aan één gemeente in Zuid-oost-Brabant (Bladel).

De gemeente is te positioneren in het driehoekige gebied, gelegen tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempsche As (B).

Tussen de drie stedelijke regio's hebben zich in de loop der jaren verstedelijkte verbindingen ontwikkeld. Reusel heeft zich samen met de kernen Steensel, Eersel, Hapert, Bladel en Arendonk sterk ontwikkeld aan de verbinding Eindhoven-Turnhout (A67 en N284).

Ondanks de relatief korte afstand tot Turnhout is de gemeente Reusel-De Mierden voornamelijk georiënteerd op Tilburg en Eindhoven.

1.4 StructuurvisiePlus

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is 19 juli 2004 door de gemeenteraad van Reusel-De Mierden vastgelegd in de StructuurvisiePlus. In deze visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder meer wonen verkend op kernniveau. Daarbij zijn middels het hanteren van de lagenbenadering de ruimtelijke kwaliteiten duurzaam beschermd.

De StructuurvisiePlus geeft een beeld van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de komende decennia. Door middel van een bestemmingsplan kan deze visie een juridische vertaling krijgen. Een bestemmingsplan heeft een doorlooptijd van 10 jaar. In voorliggend bestemmingsplan hebben de ontwikkelingen die de komende 10 jaar te verwachten een juridische vertaling gekregen.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeren 30 bestemmingsplannen. Er is sprake van een groot aantal verschillende planvormen met verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor de kom van Reusel, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de kern.

In de hierna volgende tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het eventuele Kroonbesluit/ besluit Raad van State.

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>	<i>Kroon of Raad van State</i>
Uitbreidingsplan in Onderdelen	18-09-1957	13-08-1958	
Busseltje '69	15-05-1972	09-05-1973	
Plonderijen '69	25-06-1973	02-07-1974	
Plonderijen '73	27-06-1974	29-01-1975	
Plonderijen '75	11-07-1977	10-05-1978	
Plonderijen '80	24-08-1981	02-03-1982	
Plonderijen Noord	17-11-1986	03-04-1987	
<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>	<i>Kroon of Raad van State</i>
Industrieterrein Denestraat	23-02-1977	14-12-1977	
Industrieterrein Denestraat 2	16-08-1982	19-07-1983	
Molenstraat-Marialaan-Kruisstraat	19-09-1983	23-05-1984	
Haverakkers	24-10-1977	21-12-1977	
Haverakkers II	21-12-1981	22-03-1983	
Hooge Akkers Noord	25-02-1985	28-01-1986	
Hooge Akkers Noord 1 ^e herziening	22-12-1997	03-04-1998	
Denestraat Akkers	17-10-1988	08-03-1989	
Centrum Oost	19-06-1989	14-01-1990	
Centrum Oost 1 ^e wijziging	19-01-1993	06-04-1993	
Kerkakkers	28-05-1990	07-12-1990	10-04-1992
Kerkakkers '93	22-08-1994	14-07-1995	
Partiële herziening Kerkakkers	19-07-2004	07-10-2004	
Dorpsbron	27-09-1993	18-04-1994	
Dorpsbron 1 ^e wijziging	21-12-2000	23-01-2001	
Lensheuvel	19-09-1994	25-05-1995	30-05-1996
Denestraat Oost	19-12-1994	18-07-1995	
Woonwagencentrum Molenberg	25-09-1995	09-04-1996	
Rijpershoek-West	23-10-1995	15-02-1996	
Centrum Reusel	23-11-1998	06-07-1999	14-06-2001
Noordoostelijke omleiding	24-11-1997	14-07-1998	19-06-2000
Wijziging voorschriften diverse bestemmingsplannen	20-11-2000	29-01-2001	
Mantelzorg	19-07-2004	07-10-2004	

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Kom Reusel. Hierbij wordt aandacht besteed aan de historische ontwikkeling en de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 3 bevat een analyse en waardering van Reusel, zowel in stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel-ruimtelijk opzicht. Hierbij worden de sterke en zwakke punten van het plangebied beschreven. Hierop volgend wordt in hoofdstuk 4 een stedenbouwkundig ruimtelijke en functionele visie gegeven op het gebied.

In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. De uitgangspunten komen voort uit de ruimtelijk en functionele visie voor de kern en volgen uit bestaand beleid. In dit hoofdstuk wordt tevens aangegeven hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de programmatische aspecten. In hoofdstuk 7 worden de planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 8 en 9 worden tenslotte de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 ONTWIKKELING VAN REUSEL

2.1 Geologie en geomorfologie

In Reusel ligt een zandrug die de Scheldevallei scheidt van de Maasvallei. Een gedeelte van Reusel watert af op de Schelde, het andere deel op de Maas via de Dommel. De stroompjes hebben hier hun bovenloop. Westelijk van de zandrug loopt 'de breuk van Gilze-Rijen'. Door bewegingen van de aardkust is de grond geleidelijk gezakt en zo ontstond de Slenk van Eindhoven. Daar ligt de oorspronkelijke laag 50 meter diep. Voortdurend is deze slenk, terwijl zij daalde, grotendeels weer opgevuld door de jongere afzettingen van zand- en leemdeeltjes, zodat Eindhoven nu circa 15 meter lager ligt dan Reusel. De oudste lagen, kwartier, liggen hier, aan de rand van de breuk, nog aan of vlak onder de oppervlakte. De rivieren hebben grint, keien en afval aangevoerd. Vooral in de zuidwesthoek hebben de landbouwers overlast van deze keien. Een daarvan is 'de grote kei', die bij ontginningen werd blootgelegd en nu bij de Grote Cirkel ligt.

2.2 Historie van Reusel

De grootste kern in de gemeente Reusel-De Mierden is Reusel. Evenals Hulsel is dit dorp één van de acht Zaligheden.

Uit vondsten van vuurstenen gebruiksvoorwerpen is bekend, dat in Reusel al 8000 jaar geleden mensen woonden. Er zijn plaatsen, waar grafheuvels uit 3000 voor Christus zijn teruggevonden, zoals in het Kattenbos.

Het op de waterscheiding van Maas en Schelde gelegen Reusel heeft zijn oudste kern nabij de huidige parochiekerk. Opgravingen hebben aangetoond dat ter plaatse al een kerk aanwezig was, die ouder is geweest dan de kerk van de abdij van Postel. Deze abdij heeft gedurende lange tijd zowel het wereldlijk als het geestelijk gezag uitgeoefend in Reusel. In 1140 kreeg de Abdij van Postel bezittingen en rechten in Reusel. Deze bezittingen breidden zich uit 'tot negen uur in de omtrek', dankzij verschillende schenkingen. De abdij stichtte er boerderijen, legde visvijvers aan en bouwde de molen. Ook de godsdienstige verzorging en het onderwijs werden door de witheren ter hand genomen. Tot in de 19^{de} eeuw benoemde de abdij van Postel de Reuselse pastoors. Daarna is er een schepenbank gevormd voor Bladel, Netersel en Reusel.

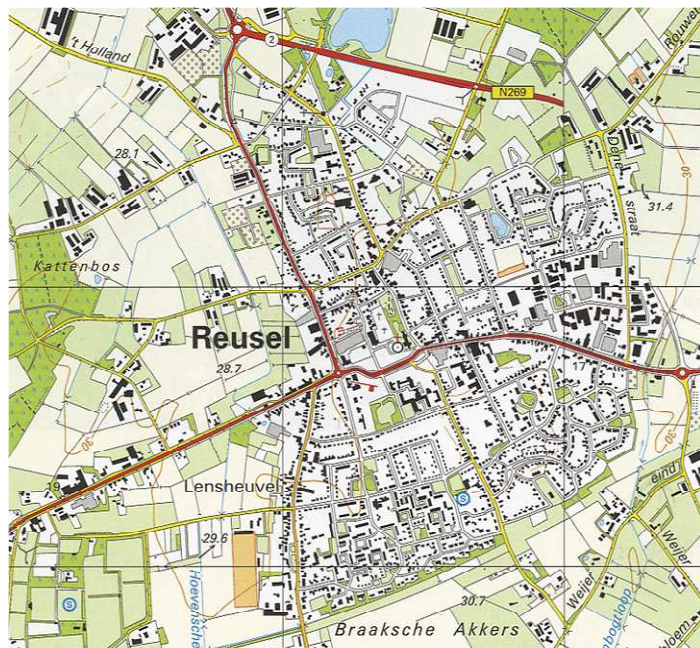
De streek bleef echter arm. De grond was schraal en de pacht hoog, onder meer door de tiende penning en later in de generaliteitsperiode de hoge belastingen. In 1648 werd ook hier de kerk aan de katholieken ontnomen. Men was toen aangewezen op een kapel of bidplaats onder Arendonk, die de katholieken uit Reusel daar hadden opgericht. Later hadden ze een stal op de Lensheuvel in Reusel. In de Franse tijd kregen zij de kerk terug.

De voornaamste middelen van bestaan waren landbouw, veeteelt en de jacht. Schapen werden er veel gehouden.

Eerst rond 1900 kwam er in Reusel een verandering ten goede, mede door de opkomende sigarenindustrie (1873). Een eerste ontsluiting van Reusel kwam omstreeks 1865 tot stand toen de grindweg Eindhoven-Reusel-Grens werd aangelegd. Een eerste echte ontsluiting vond plaats door de aanleg van een tramlijn naar Eindhoven en Turnhout (1897). Tot 1940 kende Reusel een constante harmonische ontwikkeling. Door bombardementen en beschietingen in de Tweede Wereldoorlog kreeg Reusel echter weer zwaar te lijden. De bevolking liep terug, maar na de jaren 50 uit de vorige eeuw volgde een snelle groei.

Door mechanisatie en automatisering liep het aantal arbeidsplaatsen in de industrie en in de landbouw sterk terug.

De decentrale ligging aan de landsgrens heeft betekend dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. Anderzijds heeft de landsgrens steeds een grote invloed gehad op de economische situatie: het goede winkelapparaat en de grote weekmarkt zijn daar voorbeelden van.



Ruimtelijke ontwikkeling van Reusel 1910-2005

2.3 Ruimtelijke opbouw van de kern

Ruimtelijke ontwikkeling

Op de kaartbeelden hiernaast is duidelijk zichtbaar op welke wijze Reusel zich heeft ontwikkeld in de loop der jaren.

Oorspronkelijk bestond Reusel uit twee kleine nederzettingen: het dorp Reusel rond de huidige Dorpsbron en het lintdorp Lensheuvel. Centraal tussen beide nederzettingen in lag in het agrarisch gebied de oorspronkelijke kerk van Reusel, ten zuiden van de regionale verbindingsweg tussen Eindhoven en Turnhout. Het gebied in de omgeving van de kerk is in de tweede helft van de 19^{de} eeuw tot ontwikkeling gekomen met de stichting van een tweetal kloosters en daarmee verbonden scholen. In die periode is ook de huidige kerk gebouwd, tegenover de plaats van de oorspronkelijke kerk. De oorspronkelijke kerk en kloostergebouwen zijn verloren gegaan. Het latere kloostergebouw dateert uit de jaren vijftig (wederopbouw). De schoolgebouwen dateren uit de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.

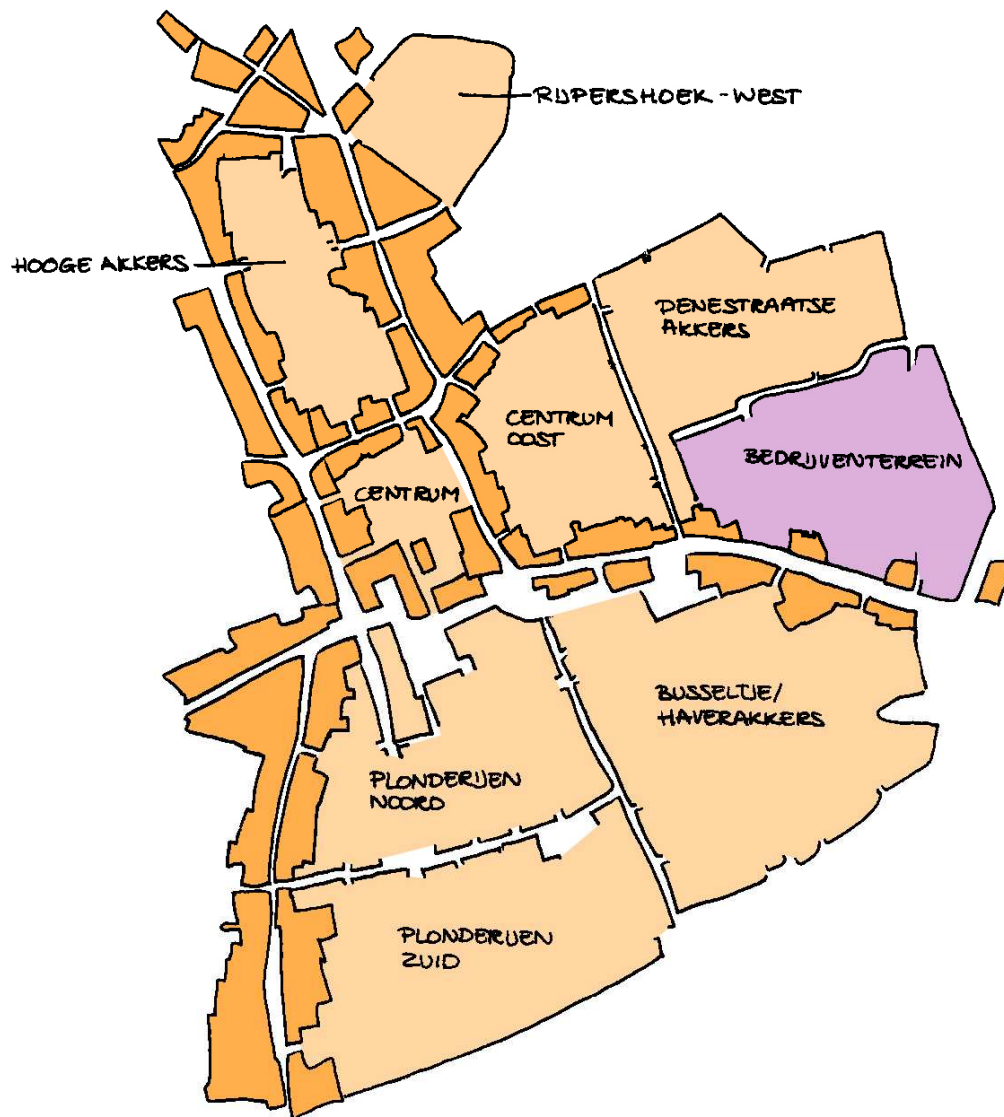
Naast de concentratie aan bebouwing bij de kerk waren er op enige afstand concentraties te vinden aan de Lindestraat/Molenberg en de Lensheuvel. In de loop van de tijd zijn deze concentraties door middel van lintstructuren langs de belangrijkste ontsluitingswegen aan elkaar gegroeid. Deze linten (Wilhelminalaan, Lensheuvel, Schoolstraat/Zeegstraat, Lindestraat/Molenberg en Kerkstraat/Mierdseweg) vormen nu de dragers van het dorpsweefsel.

Langs deze linten is een gemengd bebouwingspatroon ontstaan. Aan de Kerkstraat en de Schoolstraat liggen diverse winkelvoorzieningen. Aan de Wilhelminalaan is direct ten oosten van het centrum een concentratie van horecagelegenheden ontstaan. Met de realisatie van de winkelconcentratie aan de Markt en cultureel centrum De Kei, in de nabijheid van de kerk en de begraafplaats, in de 60-er jaren van de vorige eeuw een aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een centraal gelegen dorpscentrum.

Van latere datum zijn de grotere planmatige in- en uitbreidingen in het zuidelijk deel van het dorp, tussen de Wilhelminalaan en Molenberg en tussen de Zeegstraat en de Mierdseweg.

Zeer recente ontwikkelingen -zoals de bouw van een nieuw gemeentehuis, de omlegging van de Wilhelminalaan, de herontwikkeling van het kloostergebied, de bouw van een nieuw winkelcentrum en de herinrichting van het Kerkplein- hebben het centrumgebied een ander aanzicht gegeven. Deze herstructurering en opwaardering van het centrumgebied heeft er toe geleid dat de historische structuur op deze plek niet meer herkenbaar is.

Een andere belangwekkende recente ontwikkeling is de aanleg van de Randweg-oost, waardoor het doorgaande verkeer vanuit Eersel naar Tilburg en vice versa niet meer door de kern hoeft. Aan de noord- en oostrand van de dorp is daardoor echter wel een behoorlijke barrière opgeworpen. Een afgeleide ontwikkeling is dat de 'restgebieden' die zijn ontstaan tussen de oude bebouwingscontour en de nieuwe weg, worden ingevuld met nieuwe bouwlocaties.



Huidige ruimtelijke structuur

Huidige ruimtelijke structuur

Vergeleken met de andere dorpen is er in Reusel weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel zijn er nog diverse oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan. Deze wegen zijn opgenomen in de nieuwere woongebieden. Tot deze oude wegen behoren enkele karakteristieke straten met klinkerverharding. Deze straten hebben veelal een groene uitstraling door de voortuinen en op sommige plekken de straatbomen.

Op de plek van de vroegere kern bevindt zich nu een nieuw modern winkelcentrum met bovenwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen. Het nieuwe aansluitende marktterrein is modern ingericht. Hierdoor is het uit architectonisch oogpunt minder kwalitatieve bestaande winkelplein iets aan het zicht onttrokken. Daar waar het oude klooster en de oude mavo-school zijn gesloopt is ruimte gecreëerd om de Wilhelminalaan te verleggen waardoor er een grotere ruimte (kerkplein) voor de kerk en het cultureel centrum de Kei is gerealiseerd. Tevens is er ruimte gemaakt voor een markant gemeentehuis met daarin een gedeelte voor een bibliotheek. Het gemeentehuis, de kerk met begraafplaats, de Kei en de nieuwe winkel/woonblokken vormen een tweede besloten plein.

Aan de andere kant van de Wilhelminalaan is een modern seniorencomplex gebouwd naast het bejaardentehuis. Rondom deze woningen is ruimte vrijgemaakt voor enkele groene parkjes.

Door het verleggen van de weg is er nabij de Kruisstraat en de Wilhelminalaan ruimte ontstaan voor een hoogwaardige bushalte.

Het uitgangscentrum dat aan de Wilhelminalaan ligt omvat tal van horecagelegenheden.

De woongebieden van Reusel kenmerken zich door de voortuinen, het vele openbaar groen en de variatie in rechte en kronkelende straten met parkeervakken en speelplekken. De woningen hebben een ingetogen architectuur en zijn in zichzelf gekeerd met de voorzijde naar de straten en pleinen. Het grootste gedeelte van het woongebied bestaat voornamelijk uit twee- en drie-kapwoningen en rijtjeswoningen uit de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw. Verder zijn er nog enkele gebieden met vrijstaande huizen, die zich onderscheiden door een diversiteit in architectuur en de groene tuinen.

Het woongebied van Reusel zal in de nabij toekomst nog verder worden uitgebreid aan de noordkant van de huidige bebouwing nabij de Hulselsedijk.

2.4 (Cultuur)historische en archeologische waarden

(Cultuur)historische waarden

Reusel heeft een rijke historie. Er zijn dan ook diverse (cultuur)historische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten Wilhelminalaan, Lensheuvel, Schoolstraat/Zeegestraat, Lindestraat/Molenberg en Kerkstraat/Mierdseweg en de dorpskern zijn van historische betekenis.

Overige historische wegen zijn de Bakkerstraat, Beukenlaan, Denestraat, Rijpershoek, Hondsbos, Polderke, Hulselsedijk, Kruisstraat en de Molenberg. Deze zijn niet allemaal meer als zodanig te herkennen.

Op een enkele plek in het dorp is op de kruising van wegen een plein ontstaan. Een kenmerkend voorbeeld hiervan is De Dorpsbron.

Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de kerk met haar markante toren aan het Kerkplein en de pastorie.

In de kom van Reusel staan geen gebouwen die een monumentenstatus hebben. Er staan wel 10 historisch-bouwkundig waardevolle oftewel beeldbepalende panden. Deze beeldbepalende panden zijn vanwege de historische opbouw overwegend gesitueerd aan de oude linten en in het centrum van Reusel. In onderstaande tabel is een opsomming gemaakt van de beeldbepalende bebouwing.

De beeldbepalende bebouwing is op de plankaart aangeduid. Deze aanduiding heeft slechts een signalerende werking..

Beeldbepalende bebouwing	
Woonhuis	Hondsbos 21
Kerk	Kerkplein 1
Pastorie	Kerkstraat 1
Woonhuis	Wilhelminalaan 31
Woonhuizen	Lensheuvel 54/56
Woonhuizen	Lensheuvel 60/62
Kantoor	Wilhelminalaan 28
Basisschool	Wilhelminalaan 34
Woonhuis	Lensheuvel 33
Molenromp	Molenstraat 8

Aan de Molenstraat staat het restant van de romp van een oude molen. Op de kaart van de provincie is hiervoor een molenbiotoop aangegeven. De molen functioneert niet meer; de wieken ontbreken. De molenbiotoop heeft dan ook geen betekenis meer.

In het centrum van Reusel staan diverse monumentale bomen. Deze monumentale bomen zijn op de plankaart aangeduid. Deze aanduiding heeft slechts een signalerende werking.

De locatie Lensheuvel 60/62 wordt gekenmerkt door (restanten van) grachten. Op de plankaart is ter plaatse van het restant van de cultuurhistorisch waardevolle gracht een aanduiding opgenomen. In de voorschriften wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding geen bouwwerken mogen worden opgericht. Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

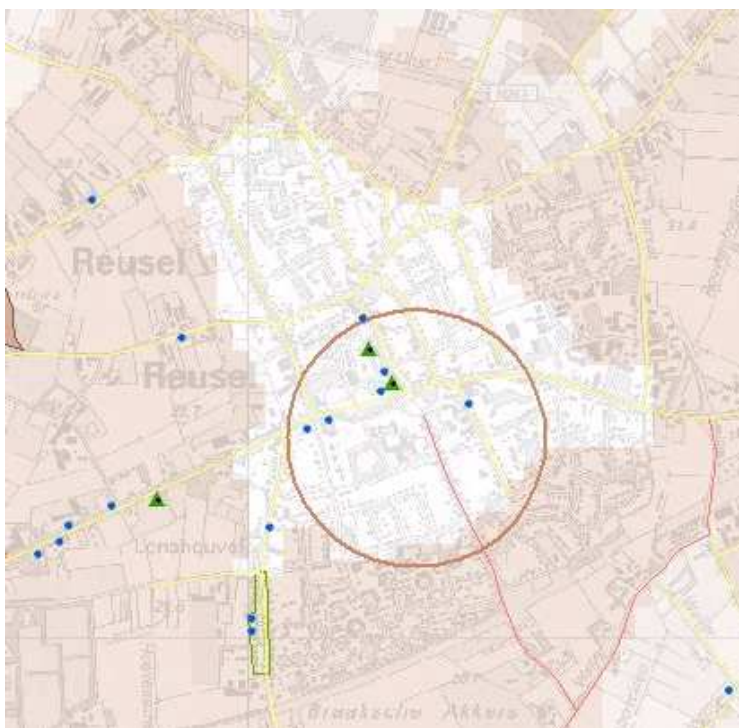
Op de hoek Hondsbos/Mierdseweg staat een Mariabeeld. Dit beeld is op de plankaart aangeduid als religieus bouwwerk. In de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Archeologische waarden

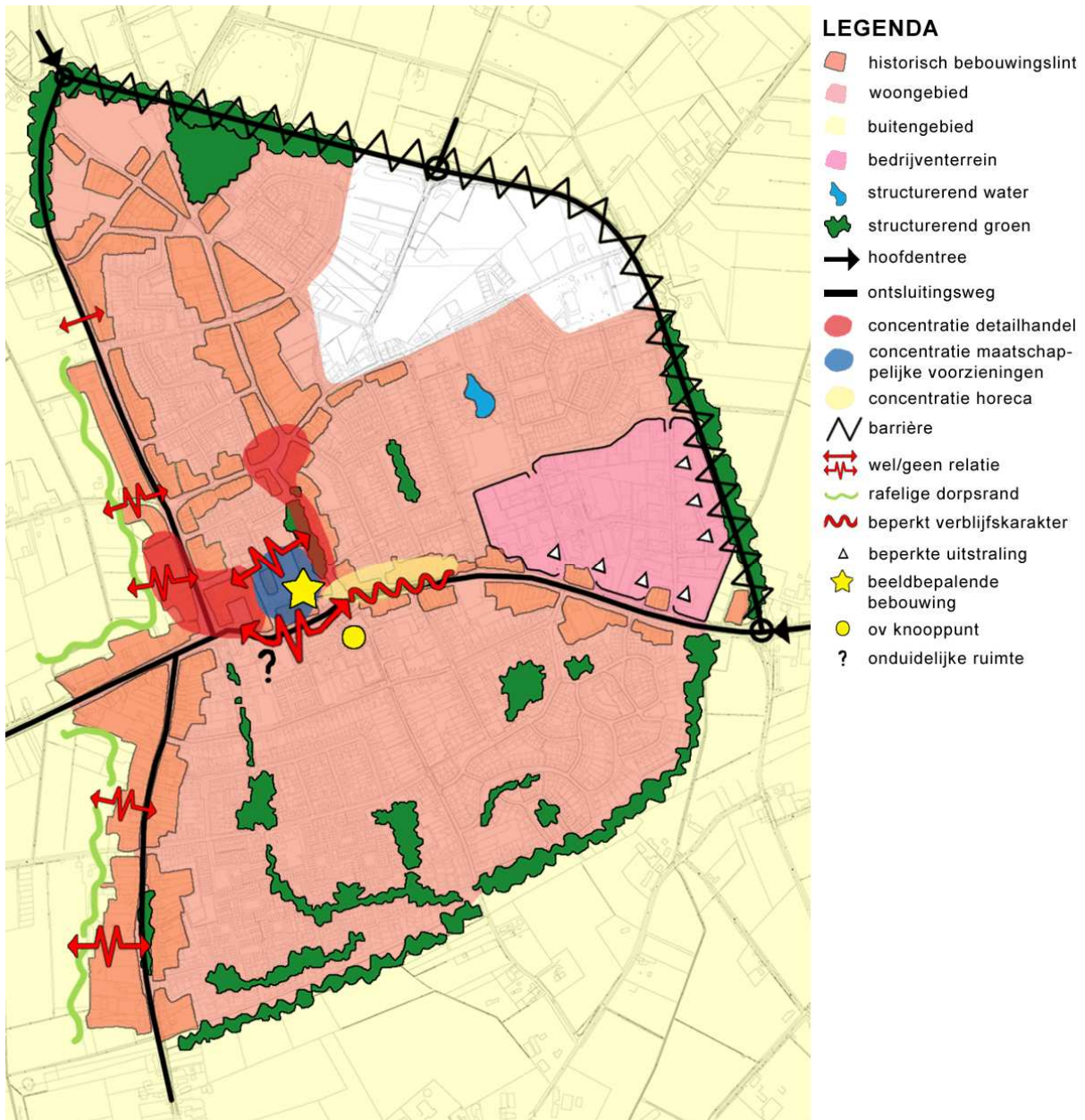
De gebieden rond de kern van Reusel (buitengebied) zijn te typeren als de oudste cultuurlandschappen. Deze gebieden hebben dan ook volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Noord-Brabant een hoge trefkans van archeologische vondsten.

Bij toekomstige ontwikkelingen binnen de kern dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de hiervoor vermelde (cultuur)historische en archeologische (verwachtings)waarden. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

<u>Historische Bouwkunst</u>	
● MIP	
● Rijksmonument	
<u>Historische Stedenbouw</u>	
■ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht	
■ Zeer hoog	
■ Hoog	
■ Redelijk hoog	
<u>Historische Geografie (vlak)</u>	
/// Zeer hoog	
/// Hoog	
/// Redelijk hoog	
<u>Historische Geografie (lijn)</u>	
— Zeer hoog	
— Hoog	
— Redelijk hoog	
<u>Historisch Groen</u>	
▲ Monumentale Bomen	
■ Historisch Groen	
<u>Historische Zichtrelaties</u>	
— Eendenkooi	
— Molenbiotop	
— Schootsveld	
— Zichtrelatie	



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden Provincie Noord-Brabant



Analyse ruimtelijke structuur Reusel

3 ANALYSE EN WAARDERING

3.1 Analyse en waardering ruimtelijke structuur

Ruimtelijke opbouw/structuur van de kern

Aan de ruimtelijke structuur van Reusel is duidelijk de historische ontwikkeling van de kern af te lezen. Reusel heeft een heldere structuur met bebouwingslinten die de kern verdelen in een aantal wijken en buurten. De linten Wilhelminalaan, Lensheuvel, Schoolstraat/Zeegstraat, Lindestraat/Molenberg en Kerkstraat/Mierdseweg zijn van grote cultuurhistorische betekenis, omdat langs deze linten het dorp Reusel is ontstaan en hier nog de typische lintbebouwing aanwezig is. De Wilhelminalaan heeft een deel van haar historische karakter verloren, doordat de oude route ter plaatse van het gemeentehuis is verlegd. In het centrum heeft een groot deel van de historische lintbebouwing plaats gemaakt voor modernere bebouwing.

Naast de historische bebouwingslinten zijn er nog verschillende andere elementen die Reusel een historisch tintje geven, bijvoorbeeld de kerk met pastorie in het centrum.

De hoge waardering van de bebouwingslinten heeft ook te maken met het feit dat deze linten de belangrijkste elementen van de wegenstructuur van Reusel vormen. De Wilhelminalaan en de Schoolstraat/Zeegstraat/Lensheuvel vormen de doorgaande routes van Reusel. De hoofdentrees van het dorp worden gevormd door de rotonde Zeegstraat/Randweg-oost (entree vanaf Tilburg) en de rotonde Wilhelminalaan/Randweg-oost (entree vanaf Eindhoven). De Zeegstraat en Wilhelminalaan vormen dan ook de belangrijkste entrees van de kern en zijn dus beeldbepalend voor het dorp.

De overige wijken en buurten in Reusel, die door de bebouwingslinten van elkaar zijn gescheiden, tonen duidelijk de verschillende bouwstijlen die in de periodes na de Tweede Wereldoorlog de revue hebben gepasseerd. De woongebieden Centrum Oost en Plonderijen Noord worden gekenmerkt door een traditionele opzet. Het woongebied Plonderijen Zuid wordt gekenmerkt door het industriële bouwen. In woongebied Busseltje/Haverakkers is het woonerfconcept toegepast, evenals in een deel van het woongebied Hooge Akkers. De Denestraatse Akkers en Rijpershoek West zijn de meest recente uitbreidingsgebieden. Doordat elke buurt/wijk een bepaalde tijdperiode vertegenwoordigt, is er sprake van een afwisseling in woongebieden. In de loop der tijd is ook een aantal plekken ingevuld met woningbouw, waardoor onderscheidende woongebieden zijn ontstaan. Een goed voorbeeld daarvan is de inbreidingslocatie ten zuiden van het gemeentehuis. Uiteraard zijn er ook plekken waar de beeldkwaliteit minder hoog is, zoals op het bedrijventerrein. Kenmerkend voor het bedrijventerrein is dat de bebouwing naar binnen is georiënteerd. Het bedrijventerrein heeft dan ook weinig uitstraling richting de Randweg-oost en de Wilhelminalaan.

Reusel heeft een herkenbaar centrum waar de kerk en het gemeentehuis liggen. Dit zijn ook de meest beeldbepalende gebouwen binnen de kern. Ze worden gewaardeerd vanwege hun maatschappelijke betekenis. Het gemeentehuis vormt het belangrijkste oriëntatiepunt dat vanuit een groot gedeelte van het dorp zichtbaar is. Het gebouw heeft een zeer uitgesproken architectuur. De architectuur staat in een schril contrast met de traditionele architectuur van de kerk. Maar juist deze combinatie zorgt ervoor dat deze twee gebouwen het belangrijkste oriëntatiepunt van Reusel vormen; een beeld dat de bezoeker die voor de eerste keer in Reusel komt niet snel zal vergeten.

Het winkelgebied van Reusel is nogal gefragmenteerd. Het grootste aandeel detailhandel bevindt zich aan de Markt.

Verder bevinden zich detailhandelsconcentraties aan de Schoolstraat, de Kerkstraat en De Dorpsbron. De beide winkelconcentraties (Markt/Schoolstraat en Kerkstraat/De Dorpsbron) hebben echter geen relatie met elkaar. Zij worden van elkaar gescheiden door het Kerkplein waaraan onder andere de kerk, het gemeentehuis, de begraafplaats en het cultureel centrum De Kei zijn gesitueerd. De Markt en het Kerkplein zijn op twee plekken met elkaar verbonden, maar tussen het Kerkplein en de Kerkstraat is geen duidelijke verbinding aanwezig. Er is dan ook sprake van twee gescheiden winkelgebieden.

Het horecagebied van Reusel is duidelijk herkenbaar, aangezien er sprake is van een duidelijke concentratie. Echter, de verblijfskwaliteit is gering vanwege de opbouw van het profiel van de Wilhelminalaan. Deze heeft meer een verkeerskarakter dan een verblijfskarakter. Het horecagebied heeft een relatie met de Kerkstraat, maar er is geen sprake van een relatie met het Kerkplein.

Het gebied direct ten zuiden van het gemeentehuis is recent heringericht en heeft met name een woonfunctie. De maatschappelijke functies in dit gebied zijn aan de woonfunctie gerelateerd. Dit gebied wordt middels de Wilhelminalaan min of meer gescheiden van het centrum. De betekenis van het grote grasveld ten zuidwesten van het gemeentehuis lijkt onduidelijk. Er zijn echter wel plannen in voorbereiding om ter plaatse appartementencomplexen 'in het groen' te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat de samenhang binnen het totale centrumgebied ontbreekt. Dit heeft met name te maken met de grootte van het huidige centrumgebied en met het ontbreken van relaties/verbindingen tussen de verschillende deelgebieden.

Reusel wordt gekenmerkt door haar groene karakter, dat een belangrijke bijdrage levert aan de identiteit. Er is een aantal grote waardevolle groenplekken aanwezig, zoals het groen ten zuiden van het dorp, het park in het centrum en de diverse groengebieden langs de Groeneweg. Verder zijn er nog fragmenten van boomstructuren aanwezig. De groenstructuren langs de Groeneweg en Lensheuvel zijn hier voorbeelden van. Het groene karakter wordt echter met name bepaald door de inrichting van de tuinen.

De groenelementen liggen veelal verspreid over de kern. Op sommige plekken is sprake van een verbinding tussen de groenelementen, bijvoorbeeld langs de Groeneweg, ten zuiden van de kern en langs de Randweg-oost.

Naast groenelementen komt er sporadisch water voor. Het meest kenmerkende zijn de vijver aan Lovensbroek en de waterlopen rondom het nieuwe woongebied Rijpershoek-West. De aanwezige waterlopen en de vijver aan Lovensbroek dienen behouden te blijven.

Het buitengebied van Reusel kan worden gezien als een mooi, groen en natuurlijk gebied met diverse recreatiemogelijkheden. Vanuit het noordelijk deel van het historische bebouwingslint Schoolstraat/Zeegstraat is er sprake van waardevolle zichtlijnen richting dit buitengebied. Hier is sprake van een sterke relatie tussen kern en buitengebied. In het grootste deel van de Schoolstraat/Zeegstraat en Lensheuvel ontbreekt echter een relatie met het buitengebied.

De dorpsranden van Reusel verschillen in hun karakteristiek. De noordoostelijke dorpsrand is een relatief harde rand, veroorzaakt door de provinciale weg. Hier is sprake van een diskwaliteit. De provinciale weg vormt een barrière die de kern scheidt van het buitengebied. Deze barrière heeft wel een bijdrage geleverd aan het behoud van het open karakter in het noordoostelijk gelegen buitengebied.

De westelijke dorpsrand is een typische rafelige dorpsrand, waar de relatie tussen de kern en het buitengebied echter niet duidelijk aanwezig is, met uitzondering van het noordwestelijk deel van de dorpsrand. Het buitengebied dringt hier als het ware de kern binnen.

De zuidelijke dorpsrand is nauwelijks zichtbaar door de aanwezigheid van de groenstructuur. De verschillende dorpsranden zorgen voor een gevarieerd beeld.

De belangrijkste dorpsentrees van Reusel zijn de Zeegstraat vanuit noordelijke richting en de Wilhelminalaan vanuit oostelijke richting. Zoals eerder al aangegeven zijn de entrees wel helder, maar de beeldkwaliteit van de bebouwing langs de entrees laat te wensen over.

Beeldkwaliteit

Reusel bezit veel beeldkwaliteit. Beeldkwaliteit kan worden beschreven aan de hand van twee elementen, namelijk ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

Of een gebied beeldkwaliteit bezit heeft te maken met de oorsprong en de opbouw van het plangebied en eventuele toevoegingen en versterkingen, zowel qua bebouwing als qua openbare ruimte. Hiervoor is al aangegeven dat in Reusel duidelijk de oorsprong is af te lezen en dat er diverse elementen aanwezig zijn die een versterking van de kwaliteit van de kern vormen, met name de groenelementen.

Het streven is gericht op het handhaven en versterken van de beeldkwaliteit.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de kern. In de welstandsnota die door de gemeente Reusel-De Mierden is opgesteld, zijn welstandscriteria opgenomen voor de verschillende bebouwingstypen die in Reusel voorkomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt.

Met de twee genoemde beleidsstukken worden de stedenbouwkundige opzet en de architectonische verschijning vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst te worden. Het behoud en versterken van elementen uit de groenstructuur kan geregeld te worden in een ander beleidsstuk, bijvoorbeeld een groenstructuurplan.

3.2 Analyse en waardering functionele structuur

3.2.1 Functies bebouwd gebied

De bebouwing in kom Reusel heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk te vinden aan de Markt, het Kerkplein, de Schoolstraat, de Kerkstraat, het oude plein De Dorpsbron en uiteraard op het bedrijventerrein. Dit is positief, gezien de functionele uitstraling van het centrum en het bedrijventerrein en de bereikbaarheid voor de gebruikers.

Daarnaast komt er verspreid over het plangebied nog een klein aantal niet-woonfuncties voor. De niet-woonfuncties die in Reusel voorkomen zijn de volgende:

- bedrijven;
- detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks);
- horeca;
- maatschappelijke voorzieningen;

- dienstverlening;
- sport.

Hierna wordt een opsomming gemaakt van de aanwezige niet-woonfuncties naar categorie. De opsomming is niet uitputtend, omdat er ook tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan wisselingen in het functieaanbod kunnen plaatsvinden.

Bedrijven

Menging van functies bepaalt mede de sfeer van het dorp. De bedrijven in Reusel zijn dan ook mede bepalend voor het karakter van het dorp. Verspreid over het plangebied komt een aantal bedrijven voor. Echter het merendeel van de bedrijven bevindt zich op het bedrijventerrein 'Lange Voren', dat aan de oostzijde van de kern Reusel ligt.

Bedrijven in de woonomgeving

De ligging van bedrijven in de kern is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

Op basis van aspecten zoals stank, stof, trilling, geluid, intensiteit van aan- en afvoer en gevaar, zijn bedrijven ingedeeld in milieu(hinder)categorieën (gebaseerd op de indeling in 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2007').

Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 (met een geringe perceelsoppervlakte; tot 1.000 m²) kunnen vanwege hun milieubelasting tussen de woonbebouwing gesitueerd worden, terwijl bedrijven in milieucategorie 6 op grote afstand van woongebieden of daarmee gelijk te stellen functies moeten blijven.

In Reusel mogen dus in principe alleen bedrijven voorkomen die geen hinder of gevaar veroorzaken en behoren tot milieucategorie 1 en 2 met een beperkte perceelsoppervlakte per bedrijf. Inrichtingen op grond van Inrichtingen en Vergunningen Besluit (IVB) worden uitgesloten. De bedrijven die er zijn kunnen blijven, mits ze aan de gestelde eisen voldoen.

De meeste bedrijven in Reusel voldoen aan de eisen met betrekking tot stank, stof, trilling, geluid, intensiteit van aan- en afvoer en gevaar. Een enkel bedrijf past echter qua maat, schaal en/of categorie niet op de locatie waar het gevestigd is. Vaak zijn dit echter bedrijven die al van oudsher in de kern zijn gevestigd. Een voorbeeld hiervan is het bedrijf op de hoek van de Mierdseweg en Polderke.

Bedrijventerrein 'Lange Voren'

Naast de bedrijven in Reusel die in de woonomgeving zijn gelegen, zijn er bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein 'Lange Voren'. De meeste van deze bedrijven hebben een zodanige milieucategorie dat zij niet binnen de woonomgeving passen, omdat zij daar te veel hinder zouden veroorzaken.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied ligt één agrarisch bedrijf. Deze is gelegen aan de Lensheuvel 76 in het zuidwesten van de kern.

Direct grenzend aan de woonomgeving zijn nog enkele agrarische bedrijven gelegen. De agrarische hindercirkels van enkele van deze bedrijven liggen over het plangebied van dit bestemmingsplan.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

In Reusel vinden ook nog kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1) plaats. Deze niet-woonfuncties zijn aan te merken als aan huis verbonden bedrijf. Ook aan huis verbonden beroepen zoals een huisarts komen voor.

De aan huis verbonden beroepen/bedrijven leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de kern. Dit geldt in ieder geval wanneer zij de woonkwaliteit niet aantasten.

Gekoppeld aan de woonfunctie zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, zoals ambachtelijke bedrijven, die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, goed mogelijk. Afhankelijk van de grootte van de percelen wordt een variatie in de toegestane omvang voorgestaan. Met name aan de oude linten zal deze omvang (in de toekomst) het grootst mogen zijn. Wonen dient altijd duidelijk de hoofdfunctie te blijven.

Langs die delen van de linten waar de grootste concentraties van functies zijn (nabij het centrum), wordt gestreefd naar het behoud van de aanwezige menging van functies. Ook bedrijfsmatige activiteiten aan huis passen hierbij.

De woonfunctie is en blijft maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. Deze bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat alléén aan huis verbonden bedrijven in de milieucategorie 1 kunnen worden toegestaan. Deze aan huis verbonden bedrijven zijn overigens alleen gewenst langs de linten (bestemming 'Woondoeleinden II'). In de woonbuurten (bestemming 'Woondoeleinden I') zijn slechts aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Een aan huis verbonden beroep kan overal worden toegestaan, onder de voorwaarde dat -als dat nodig mocht zijn- er voldoende ruimte is om een kantoor- of praktijkruimte te realiseren en de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft. Het wonen is de hoofdfunctie van het gehele perceel. Onder een aan huis verbonden beroep kan worden verstaan het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met als uitgangspunt dat de woonfunctie hoofdfunctie blijft.

Pluspunten van dergelijke activiteiten zijn dat voor de bevolking enige ontlooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd.

Detailhandel

Het centrum(winkel)gebied van Reusel bestaat uit de Markt, de Schoolstraat, de Kerkstraat en het oude plein De Dorpsbron, met de daaraan gelegen voorzieningen. De belangrijkste detailhandelsvoorzieningen (dagelijks en niet-dagelijks) zijn geconcentreerd aan de Markt, die is ingericht als winkelgebied. Ook aan de Schoolstraat en Kerkstraat komt enige vorm van detailhandel voor, maar dan in een lagere dichtheid. De Dorpsbron vormt de beëindiging van het centrum(winkel)gebied.

Verspreid over de kern komt ook nog een aantal detailhandelvevestigingen voor. Net als bij de bedrijven zijn ook deze winkelveorzieningen veelal aan de linten gevestigd.

Het centrum(winkel)gebied en de linten bepalen mede de sfeer van Reusel. De menging van de verschillende functies in het centrum(winkel)gebied en aan de linten is dan ook bepalend voor het karakter van de kern.

De relatie tussen de verschillende delen van het centrum(winkel)gebied is naast in ruimtelijke zin, ook in functioneel opzicht niet optimaal. De deelgebieden liggen te ver uit elkaar, waardoor het centrum niet compact is en er is op diverse plekken sprake van leegstand.

Horeca

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig, zoals een hotel, discotheken, restaurants, cafés en cafetaria's.

Een concentratie van horecavestigingen bevindt zich nabij het centrum aan de Wilhelminalaan. Ook bij deze functie is te zien dat er verspreid over de kom ook horecavoorzieningen gevestigd zijn.

De ligging van deze horecavestigingen binnen de kern is geen probleem. Zolang de aard en uitstraling van de horecavestigingen passen bij de in de directe omgeving aanwezige functies, bepaalt ook horeca de sfeer en levendigheid van de kern. Daarnaast maakt het de kern aantrekkelijk voor bezoekers.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid binnen de kom van Reusel met een concentratie in het centrum. Aan het Kerkplein liggen het gemeentehuis, de kerk met begraafplaats, de bibliotheek en gemeenschapshuis/cultureel centrum De Kei.

Aan de Marialaan is een concentratie van zorgverlenende instellingen gevestigd. De brandweer is gevestigd aan de Kruisstraat. In het plangebied is ook een aantal scholen aanwezig. Verder zijn er een huisarts en een tandarts in Reusel gevestigd.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen passen goed binnen de (functionele) structuur van Reusel.

Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten met een commercieel doel. De dienstverlening in Reusel komt voor in diverse vormen. Ook voor deze functie geldt dat het overgrote deel van de dienstverlenende bedrijven is gevestigd in het centrum. De aanwezige dienstverlenende bedrijven passen goed binnen de (functionele) structuur van Reusel.

Sportvoorzieningen

Binnen het plangebied bevindt zich één sportvoorziening, namelijk een sportschool aan de Molenstraat. Dit is een gemengd gebied met verschillende functies. De gymzaal aan de Boegent is onlangs gesloopt en de sporthal aan de Schutsboom valt net buiten het plangebied.

3.2.2 Functies onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeers- en verblijfsruimten en openbaar groen in Reusel.

Verkeers- en verblijfsruimten

Verkeersontsluiting auto

Reusel is goed bereikbaar vanaf de provinciale weg N269 (Tilburg), de provinciale weg N284 (Eindhoven vanuit oostelijke richting en Turnhout/Arendonk vanuit westelijke richting) en vanuit België (via 't Heike en de Lensheuvel). Binnen de kern zijn de belangrijkste verbindingen de Wilhelminalaan, de Zeegstraat/Schoolstraat en de Lensheuvel. De overige wegen binnen de kern functioneren als woonstraten.

Bedrijventerrein Lange Voren ligt in de oksel van de Wilhelminalaan en de provinciale weg N269 en is daarmee vanuit noordelijke en oostelijke richting bereikbaar. Het verkeer dat uit andere richtingen komt, maakt gebruik van de wegen in de kern.

Voornamelijk op de Zeegstraat vormt de hoge verkeersintensiteit een probleem.

Dorpsentrees

Reusel ligt direct aan de provinciale weg N269. De kern sluit op vijf plaatsen aan op deze weg. De hoofdentrees worden gevormd door de Zeegstraat (vanuit noordelijke richting) en de Wilhelminalaan (vanuit oostelijke richting). Vanuit westelijke richting komt men Reusel binnen via de Turnhoutseweg en vanuit zuidelijke richting via de Lensheuvel. De toegangswegen komen bij elkaar op de rotonde op de kruising Wilhelminalaan-Schoolstraat. Dit is dan ook een belangrijk verkeersknooppunt in de kern.

De entrees zijn helder en er is een duidelijk verschil te zien tussen de entrees van de verschillende orden.

Verblijfsruimten

De plekken in Reusel die kunnen worden beschouwd als ruimtes met een verblijfskarakter zijn de Markt, het Kerkplein en De Dorpsbron. Deze plekken zijn in potentie mooie verblijfsruimten.

Aan de Markt liggen diverse winkels. Dit plein doet dienst als parkeerplaats en biedt ruimte aan de weekmarkt. Het Kerkplein is van oudsher een belangrijke plek in de kom. Aan dit plein liggen, naast de kerk, onder andere het gemeentehuis, de begraafplaats en gemeenschapshuis/cultureel centrum De Kei. Het plein wordt gebruikt als parkeerplaats. Er is voldoende parkeergelegenheid, waardoor klanten tot vlak bij de winkels kunnen komen. Beide ruimtes hebben echter weinig verblijfskwaliteit.

De Dorpsbron heeft vrij veel verblijfskwaliteit. Dit plein is van oudsher ook een belangrijke plek in Reusel. Aan dit plein is horeca en detailhandel gevestigd. Ook hier vormen geparkeerde auto's vaak een verstoring van het beeld.

Het horecagebied aan de Wilhelminalaan is in potentie een mooie verblijfsruimte. Het is momenteel echter een verkeersroute die in haar verblijfskarakter kan worden versterkt.

Langzaam verkeer, fiets- en wandelroutes

In het buitengebied van Reusel zijn diverse fiets- en wandelroutes aanwezig. Binnen de kom liggen op sommige plekken (vrijliggende) fietspaden en/of langzaamverkeersroutes. Naast de belangrijkste ontsluitingswegen liggen vrijliggende fietspaden. In het profiel van de andere ontsluitingswegen zijn fietssuggestiestroken opgenomen. In de groengebieden zijn fragmenten van wandelpaden aanwezig.

Parkeren

Parkeerterreinen in Reusel zijn te vinden op de Markt, het Kerkplein, De Dorpsbron, bij het busstation, bij de Aldi (Kruisstraat) en op diverse kleinere plaatsen. Daarnaast kan vrijwel overal langs de straat worden geparkeerd, al dan niet in aangegeven vakken, en op eigen terrein.

Door zowel gebruikers als winkeliers wordt aangegeven dat er problemen worden ervaren, met als toptijd de vrijdag, wanneer er markt is. De problemen betreffen de capaciteit en de duidelijkheid van de verwijzingen naar parkeerplaatsen.

Om inzicht te verkrijgen in de werkelijke parkeersituatie is door DHV in februari 2007 een parkeeronderzoek verricht (zie bijlage). Het onderzoek heeft betrekking op het centrum van Reusel. Het onderzoeksgebied is hierna weergegeven.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd om een antwoord te verkrijgen op de volgende vragen:

- Is er een tekort aan parkeerplaatsen, hoe groot is dat tekort en welke oplossingen zijn er mogelijk?
- Hoe worden de parkeerplaatsen gebruikt door de verschillende doelgroepen die er parkeren?
- Zijn de verwijzingen naar de verspreid liggende parkeerplaatsen onduidelijk en hoe kan dit eventueel worden verbeterd?
- Hoe is het zoekgedrag van mensen, hoe ervaart men de drukte en hoe kan hierin eventueel verbetering worden gebracht?



Onderzoeksgebied centrum Reusel (Bron: DHV B.V. februari 2007)

Op basis van het parkeeronderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In de huidige situatie zijn er voldoende parkeerplaatsen in het centrum van Reusel.
- Bij het vervallen van de parkeerplaatsen op privéterreinen ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van Reusel.
- 20% tot 30% van de parkeerplaatsen worden overdag bezet door werkenden.
- Gemiddeld genomen is de parkeerduur aan de rand van het centrum hoger dan in het centrum.
- 20% van de parkeerders vindt dat er niet goed wordt verwezen naar parkeerplaatsen.
- Eenderde van de parkeerders heeft moeite met het vinden van een parkeerplaats.

Om de knelpunten ten aanzien van de parkeersituatie in het centrum van Reusel weg te nemen, zijn verschillende oplossingsrichtingen denkbaar. De voorgestelde maatregelen zijn afgestemd op de situatie in het centrum van Reusel. In eerste instantie wordt aanbevolen om de route met parkeerverwijzingen aan te passen, zodat bekenden en onbekenden in Reusel de mogelijkheid hebben om eenvoudig een parkeerplaats te vinden.

De onderstaande afbeelding geeft de parkeerroute weer.



Parkeerroute (Bron: DHV B.V. februari 2007)

Mocht deze maatregel onvoldoende effect sorteren, dan kan er in het centrum een blauwe zone worden gerealiseerd waar maximaal 2 uur mag worden geparkeerd. Overigens is het aan te bevelen de ondernemers in het centrum van Reusel erop te wijzen dat zij een deel van het probleem zelf veroorzaken doordat zij de parkeerplaatsen in het centrum voor een deel zelf bezetten.

Openbaar vervoer

Reusel is ook per openbaar vervoer goed bereikbaar (vanuit Eindhoven, Tilburg en Turnhout). De haltes liggen binnen loopafstand en aan de Wilhelminalaan is ter hoogte van het gemeentehuis een busstation aanwezig. Het serviceniveau van het openbaar vervoer is met name tijdens de avonden en het weekend beperkt.

Groen en spelen

Openbaar groen

Het openbaar groen in Reusel heeft diverse functies. Langs de wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing, als begeleiding. Daarnaast liggen er binnen de woongebieden plantsoenen en parken. Op veel plaatsen worden deze plantsoenen gebruikt als speelplek.

Het buitengebied van Reusel heeft een groen karakter door de aanwezigheid van bossen.

De grote groengebieden hebben een duidelijke functie in de zin van verblijfsplek en/of speelplek. Een minpunt echter is dat, met uitzondering van de Groeneweg, de relatie tussen de verschillende groenplekken ontbreekt.

Speelplekken

Verspreid in de kern is een aantal speelplekken aanwezig. Meestal liggen deze in plantsoenen, centraal in de woonbuurten. Op een enkele kleine plek na, zijn alle speelplekken te gebruiken door kinderen van alle leeftijden. Er staan speeltoestellen, er kan worden gevoetbald en er is ruimte om te 'hangen'.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

In dit hoofdstuk wordt een visie op Reusel gegeven, zowel ruimtelijk als functioneel. Allereerst wordt de StructuurvisiePlus beschreven, het belangrijkste gemeentelijke beleidsdocument met betrekking tot ruimtelijk beleid. Vervolgens wordt in woord en beeld ingegaan op de verwachte en gewenste ontwikkelingen in de komende jaren, op een zodanige wijze dat de bestaande kwaliteiten ten minste blijven behouden (of verder worden versterkt) en geconstateerde knelpunten kunnen worden opgelost. De ruimtelijk relevante elementen uit de ruimtelijke en functionele visie zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet alles in het bestemmingsplan geregeld worden, bijvoorbeeld de herinrichting van straten of de inrichting van groenplekken. Hiervoor kunnen andere beleidsdocumenten dienen, bijvoorbeeld een groenstructuurplan.

4.1 StructuurvisiePlus gemeente Reusel-De Mierden

Het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk beleid is de StructuurvisiePlus. De StructuurvisiePlus is vastgesteld door de gemeenteraad van Reusel-De Mierden op 19 juli 2004. In deze visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder meer wonen verkend op kernniveau. Daarbij zijn middels het hanteren van de lagenbenadering de ruimtelijke kwaliteiten duurzaam beschermd.

Reusel kent aan alle kanten een aantal duidelijke infrastructurele of landschappelijke grenzen: de Randweg in het noorden en oosten, het beekdal van de Reusel/het Hoevensche Loopje in het westen en de landschappelijke buffer tussen Reusel en het buurtschap Weijereind in het zuiden.

Dit betekent dat voor woningbouwontwikkeling in eerste instantie ingezet moet worden op verdichting, inbreiding, herstructurering en op uitbreiding binnen de rondwegenstructuur. Mogelijkheden hiertoe zijn in de oude bebouwingsstructuren beperkt.

Daarentegen zijn er goede mogelijkheden gelegen in de 'restgebieden' tussen de oude bebouwingscontour en de nieuwe randweg, waarbij een goede stedenbouwkundige afronding van het dorp nagestreefd moet worden.

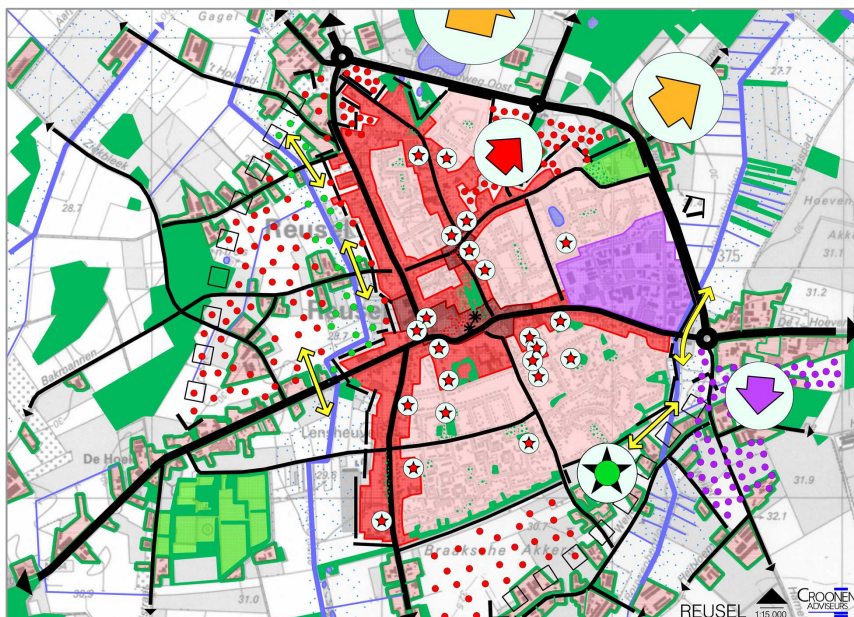
Voor de lange termijn is een vervolmaking van de kern Reusel denkbaar door de eventuele uitbreiding van de ringweg rondom Reusel. De aanleg van een volledige ringweg zou niet alleen de Zeegstraat, Schoolstraat, Lensheuvel en Wilhelminalaan ontlasten, maar leidt eveneens tot een betere ontsluiting van de kern Reusel, bijbehorende bedrijventerreinen en de potentiële uitbreidingsgebieden ten westen en zuiden van Reusel.

Het beoogde zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling betreft de zone tussen het natuurontwikkelingsgebied Beleven en de bebouwing aan de Zeegstraat, Schoolstraat en Lensheuvel, met name ten noorden van de Turnhoutseweg. Dit gebied telt weinig duurzame waarden en geeft momenteel een behoorlijk verrommelde indruk. Ontwikkeling van woningbouw op deze locatie levert op termijn een evenwichtige dorpsstructuur op en de ontwikkeling van het smalle beekdal als ecologische en landschappelijke corridor kan door de beoogde ontwikkeling een impuls krijgen. Door het beekdal als de ecologische verbindingzone vorm te geven, kan een aantrekkelijke groenzone ontstaan voor de nieuwe wijk en Reusel als geheel.

Ook ten zuiden van de kern Reusel liggen voor de lange termijn mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling. Woningbouw zou hier samen kunnen gaan met de verdere vervolmaking van de ringwegstructuur.

Ten zuiden van de kern Reusel zou een eventuele ringweg strak tegen de bestaande bebouwing aan kunnen komen liggen of men kan gebruik maken van de bestaande wegen. Afhankelijk van de tracékeuze blijft in dat geval zoekruimte over voor verstedelijking, bijvoorbeeld in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijvigheid biedt de kern Reusel binnen de gemeente de meeste potentie. Daarbij ligt uitbreiding van bedrijventerrein Lange Voren echter niet voor de hand. Kansen liggen op de goed bereikbare locatie Kleine Hoeven, die aansluit op de bestaande bedrijvenzone bij Reusel, maar ook Bladel.



Plankaart Reusel uit StructuurvisiePlus Reusel-De Mierden

Voor detailhandel is het centrumgebied van de kern Reusel de belangrijkste locatie. Concentratie van bestaande en eventuele nieuwe winkelbedrijven in het centrumgebied moet leiden tot een aantrekkelijk en economisch goed functionerend winkelgebied. Daarnaast biedt het gebied rond het centrum ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal bijzondere woonvormen, zoals woonzorgcomplexen, starters- en ouderenwoningen.

De StructuurvisiePlus doet een groot aantal beleidsuitspraken op themaniveau. In dit bestemmingsplan wordt dan ook met regelmaat naar dit beleidsdocument terug verwezen.

4.2 Ruimtelijke visie

De historische linten als ruimtelijke dragers

De ruimtelijke karakteristiek van Reusel wordt met name bepaald door de historische linten met de karakteristieke lintbebouwing en met daartussen de verschillende woonbuurten die elk hun eigen, specifieke karakter hebben. De kerk en het gemeentehuis vormen het middelpunt van deze historische structuur. De ervarbaarheid van de historische linten en daarmee de 'leesbaarheid' van het dorp dient behouden en indien mogelijk versterkt te worden. De herkenbaarheid van de linten zit vooral in de variatie van de bebouwing en de functies en minder in het straatprofiel.

De linten hebben over het algemeen een stenig karakter. Meer richting het buitengebied wordt het karakter groener. Door het handhaven en versterken van de variatie in bebouwing en functies aan de historische linten, kan de functie van deze linten als ruimtelijke drager worden versterkt. Hiermee wordt de identiteit en herkenbaarheid van de linten vergroot.

De cultuurhistorische betekenis van Reusel

Het cultuurhistorische karakter van de historische linten dient eveneens versterkt te worden. Het is goed voorstelbaar om aan deze kwaliteiten een recreatieve betekenis te geven. Als voorbeeld kan genoemd worden het creëren van wandel- en fietsroutes langs de linten. De historische linten worden vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt hoog gewaardeerd. Inbreidingen en herinrichting van het openbaar gebied dienen dan ook vanuit dit besef plaats te vinden.

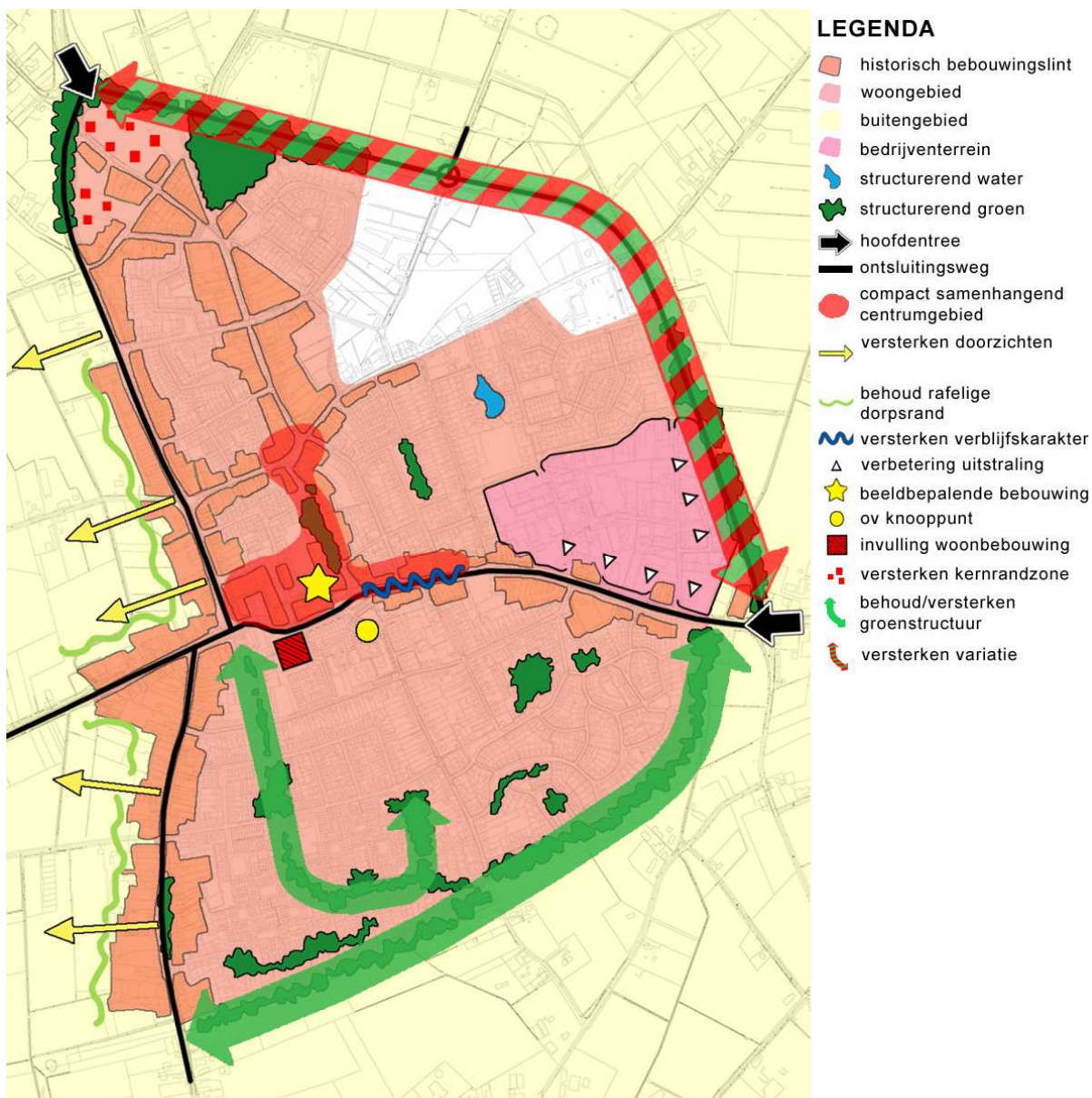
De Zeegstraat en Wilhelminalaan als hoofdentrees

Momenteel heeft Reusel vijf entrees aan de zijde van de Randweg-oost. Er is al een duidelijk verschil te zien tussen de entrees van de verschillende orden. De belangrijkste entrees zijn de Zeegstraat en de Wilhelminalaan. Dit dienen ook in de toekomst de belangrijkste entrees van Reusel te blijven. Met de aanleg van de rotondes zijn de entrees op een goede manier geaccentueerd. Door middel van bijzondere bebouwing op de hoeken van de entree, kan de toegangsfunctie in de toekomst nog meer worden versterkt.

Een compact, samenhangend centrumgebied

Een belangrijke wens voor de toekomst is verder de versterking van het centrum van Reusel, met name in ruimtelijk opzicht. Momenteel bestaat het centrum uit vier deelgebieden, die los van elkaar zijn gelegen; de Schoolstraat/de Markt als winkelgebied, het Kerkplein met diverse maatschappelijke voorzieningen, de Kerkstraat/De Dorpsbron als winkelgebied en de Wilhelminalaan als horecagebied. Het centrum kan versterkt worden door het winkelgebied enerzijds compacter te maken en anderzijds te verdichten. Gestreefd wordt naar een winkelgebied dat zich beperkt tot de Markt, de Kerkstraat en De Dorpsbron. Door daarnaast de Kerkstraat te verdichten (voor wat betreft detailhandelsvestigingen) kan een compact winkelgebied ontstaan dat zich uitstrekt tussen twee pleinen: de Markt en De Dorpsbron. Het Kerkplein vormt dan als het ware de schakel tussen de twee winkelconcentraties. De relatie tussen het Kerkplein en de Kerkstraat dient echter versterkt te worden, zodat er een heldere looplijn tussen de twee winkelgebieden ontstaat. Hetzelfde geldt voor de relatie tussen het Kerkplein en de horecaconcentratie aan de Wilhelminalaan. Ook deze is momenteel niet sterk. Een ander streven is het versterken van het verblijfskarakter van het horecagebied. Dit kan door herinrichting van dit gedeelte van de Wilhelminalaan, waardoor het verkeerskarakter verandert in een verblijfskarakter. Door het versterken van het verblijfskarakter ter plaatse van de horecavestigingen en het verbeteren van de relatie met het Kerkplein zal het horecagebied meer deel gaan uitmaken van het centrum van Reusel.

Voor het gebied direct ten zuiden van het centrum wordt gestreefd naar een verdere versterking van de woonfunctie door ook de open plek ten zuidwesten van het gemeentehuis in te vullen met woningbouw. Hiervoor zijn reeds plannen in voorbereiding.



Ruimtelijke en functionele visie

Behoud en versterking van het karakter van de woonbuurten

De woonbuurten in Reusel tonen duidelijk de verschillende bouwstijlen die in de perioden na de Tweede Wereldoorlog hun intrede hebben gedaan. Zij hebben een ander karakter dan de bebouwingslinten. Het karakter van de verschillende woonbuurten dient behouden te blijven en indien mogelijk versterkt. Inbreidingen en eventuele herinrichting van het openbaar gebied dienen hier een bijdrage aan te leveren.

Versterking van de groenstructuur

Ondanks het groene karakter van Reusel is het streven gericht op een verdere versterking van de groenstructuur in het dorp. Van belang is dat de grotere groenelementen worden versterkt.

Een voorbeeld is de groenstructuur aan de zuidkant van het dorp. Ook de aaneenschakeling van groengebieden aan de Groeneweg is een kwaliteit die behouden en mogelijk versterkt dient te worden. Naast de grote groenplekken zijn er nog diverse kleinere groenplekken en oude boomstructuren binnen de woonbuurten en in het centrum. Ook voor deze groenplekken geldt dat ze een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de woonbuurten en het centrum. Zij dienen dan ook gehandhaafd te worden en indien mogelijk, versterkt. Voorbeelden zijn het park in het centrum en de oude boomstructuur aan de Lensheuvel.

Versterking van de doorzichten

Vanuit het noorden van de Zeegstraat is sprake van waardevolle zichtlijnen richting de westzijde van het dorp. Op deze plek is er op dit moment een sterke relatie tussen de kern en het buitengebied. In het buitengebied bevindt zich het Hoevensche Loopje. In de StructuurvisiePlus is Reusel-west aangeduid als ontwikkelingsrichting na de afronding van Reusel-noord. In het nieuwe woongebied zal het Hoevensche Loopje op een adequate manier ingepast worden. De ligging van het Hoevensche Loopje aan de westzijde van de kom van Reusel kan nog beter ervaren worden door meer zichtlijnen te realiseren tussen het bebouwingslint Zeegstraat/Schoolstraat/Lensheuvel en het nieuwe woongebied.

Versterken van de kernrandzones; combinaties rood-groen

De dorpsranden in Reusel hebben verschillende karakteristieken. De noord-oostelijke dorpsrand is een harde rand, terwijl de westelijke dorpsrand een typische rafelige dorpsrand is. De zuidelijke dorpsrand is een groene rand. Het streven is gericht op versterking van de dorpsranden en het handhaven van de verschillende karakteristieken die zo kenmerkend zijn voor Reusel. Hierbij hoort ook het verbeteren van de kernrandzones. De ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzones kan bijvoorbeeld worden versterkt door het toepassen van combinaties van rood en groen. Kansen hiervoor liggen onder andere in de noordwesthoek van de kern. Het deel van Reusel dat uit het bestemmingsplangebied is 'geknipt' is reeds bestempeld als ontwikkelingslocatie.

Benutten van inbreidingslocaties/intensivering

De gemeente Reusel-De Mierden streeft niet naar grootschalige uitbreidingslocaties die het buitengebied van Reusel met al haar landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden aantasten. Nieuwbouw zal zoveel mogelijk plaatsvinden door inbreiding. De inbreidingen dienen aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke opbouw en deze zelfs te versterken. Daarbij moet zorgvuldig te werk worden gegaan en dient aangesloten te worden bij de karakteristiek van het dorp en de plek. De beeldkwaliteit van de nieuwe woningen is hierbij van groot belang. In de woonbuurten van Reusel zijn er op verschillende plekken kansen voor inbreiding binnen de stedenbouwkundige structuur. In het vorige hoofdstuk is hier al wat dieper op ingegaan. In de fase van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan van de kom zal een keuze gemaakt worden welke inbreidingslocaties binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar benut worden.

Herstructurering/revitalisering

Naast het benutten van inbreidingslocaties is het streven gericht op herstructurering of revitalisering op locaties die in ruimtelijk en/of functioneel opzicht niet meer voldoen. Het streven is gericht op versterking van de kwaliteit van deze plekken, waardoor zij in de toekomst een positieve bijdrage gaan leveren aan de ruimtelijke en functionele structuur van Reusel.

4.3 Functionele visie

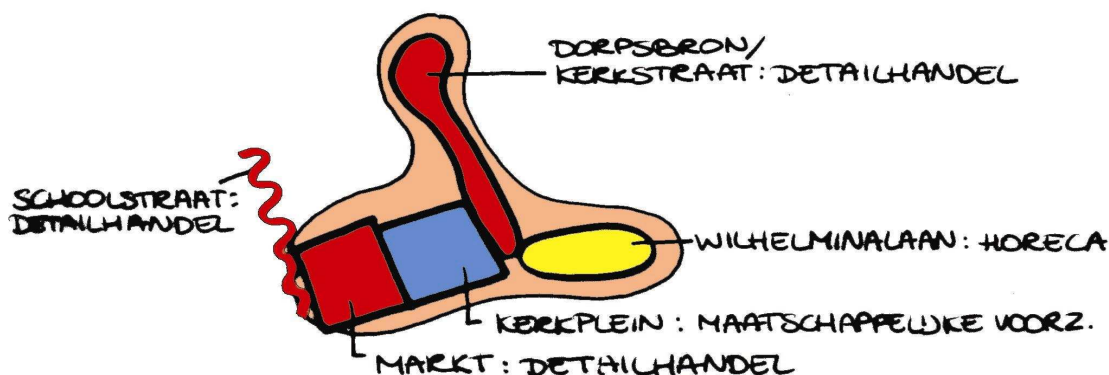
Linten met gemengde functies

De niet-woonfuncties in Reusel zijn met name gevestigd aan de historische linten. Naast wonen zijn hier lichte bedrijvigheid, detailhandel, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Menging van verschillende functies aan de linten is bepalend voor het karakter van Reusel.

In de toekomst streeft de gemeente dan ook naar gemengde functies in de linten. Hierbij geldt dat de concentratie van gemengde functies hoger wordt, naarmate men dichterbij het centrum komt.

Functionele versterking van het centrum

De relatie tussen de Markt, het Kerkplein, de Kerkstraat/De Dorpsbron en het horecagebied aan de Wilhelminalaan is in functioneel opzicht niet optimaal. Door concentratie en verdichting van centrumfuncties kan een meer levendig en samenhangend centrumgebied tot stand komen; een centrumgebied dat uit vier 'gemengde' zones bestaat, maar wel met ieder hun eigen hoofdfunctie. Het streven is gericht op het benadrukken van de hoofdfunctie van elk gebied. Dus: de Markt en de Kerkstraat/De Dorpsbron als winkelgebieden, het Kerkplein als gebied met maatschappelijke voorzieningen en de Wilhelminalaan als belangrijke verblijfsruimte met horeca. Het streven blijft gericht op een duidelijkere relatie tussen het Kerkplein en de Wilhelminalaan/Kerkstraat/Dorpsbron. De Schoolstraat bevat momenteel diverse functies, met name detailhandel. Het streven is om hier de bestaande centrumfuncties te handhaven, maar geen nieuwe toe te staan.



Deelgebieden in het centrum

Nadruk op de woonfunctie in de woonbuurten

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd aanbod van woningen ten einde de woonkwaliteit te verbeteren. Bij de (eventuele) inrichting van inbreidingslocaties moet voldoende aandacht worden besteed aan demografische ontwikkelingen. Ook moet worden voldaan aan de uitgangspunten van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen en dient rekening te worden gehouden met de eisen van Duurzaam Bouwen, gezond bouwen en het toepassen van duurzame energievoorzieningen. Ook dient vanuit milieutechnisch oogpunt rekening te worden gehouden met alle milieuaspecten die bij ontwerp, ontwikkeling en inrichting van een gebied aan de orde kunnen zijn.

Zoals al gezegd is het van belang om in te spelen op demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing en de gevolgen op de nieuwe en huidige woningvoorraad.

Aandacht zal daarbij uitgaan naar het bouwen van voldoende seniorenwoningen en het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad voor bewoning door senioren. Ook het bouwen van woningen voor starters dient voldoende aandacht te krijgen.

Gekoppeld aan de woonfunctie zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zoals ambachtelijke bedrijven, die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, mogelijk. Afhankelijk van de grootte van de percelen wordt een variatie in de toegestane omvang voorgestaan. Met name aan de bebouwingslinten zal deze omvang het grootst zijn. Wonen dient altijd duidelijk de hoofdfunctie te blijven.

Bedrijvigheid indien mogelijk verplaatsen naar het bedrijventerrein

De bedrijven die op dit moment nog in Reusel aanwezig zijn passen binnen de woonomgeving. Indien zij qua aard, schaal en uitstraling niet meer passend zijn binnen de woonomgeving is het streven gericht op verplaatsing van bedrijven naar bedrijventerrein Lange Voren. Het oppervlak aan bedrijventerrein wordt verder uitgebreid aan de oostzijde van Reusel met het nieuwe bedrijventerrein Kleine Hoeven. De gemeente heeft geen bijzondere ambitie ten aanzien van de actieve verplaatsing van bedrijven uit de kom. Deze bedrijven krijgen wel een prioriteit bij verplaatsing naar Kleine Hoeven of Lange Voren.

De woonfunctie in Reusel blijft maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die in de kern wordt toegestaan. Bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat alleen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in milieucategorie 1 (in bepaalde delen van de linten) gewenst zijn. Hierbij is de schaal van de bebouwing maatgevend.

Ontsluitingsfunctie van de gebiedsontsluitingswegen en verblijfsfunctie van de woonstraten behouden

De Randweg-oost, Zeegstraat, Schoolstraat en Wilhelminalaan vormen de hoofdontsluiting van Reusel. Ook in de toekomst zullen de Randweg-oost en de linten deze ontsluitingsfunctie behouden. In de woonbuurten ligt de nadruk op het verblijfskarakter van de wegen. Ook dit karakter dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren is uitbreiding van parkeerplaatsen in het algemeen niet nodig. Incidenteel is er wel behoefte aan uitbreiding van de parkeergelegenheid. De gemeente Reusel-De Mierden is bezig met een onderzoek waarin deze behoefte in beeld wordt gebracht. Dit onderzoek is naar verwachting begin juni gereed. De resultaten daarvan zullen worden opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen in de kom van Reusel dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

Speelplekken

De meeste groenplekken in Reusel hebben een functie als speelplek. Speelplekken zijn dan ook in voldoende mate aanwezig. Het streven is gericht op het behoud van deze speelplekken en er ook voor te zorgen dat er speelplekken aanwezig zijn voor alle leeftijdsgroepen.

Behoud van voortuinen

Het groene karakter van Reusel wordt voor een belangrijk deel bepaald door de groene voortuinen. Gezien het geconstateerde beeld van de meeste nieuwere woonbuurten wordt voorgesteld om de afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen niet verder te verkleinen.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten geformuleerd, die de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Reusel'. In de volgende paragrafen staat per thema beschreven welke uitgangspunten voor het bestemmingsplan gehanteerd worden. Bij elk thema wordt concreet aangegeven hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn ontleend aan de ruimtelijke en functionele visie die voor de kom van Reusel is opgesteld en uit het vigerend beleid. Het gaat hierbij uitsluitend om ruimtelijk relevante uitgangspunten. Welke thema's aan bod komen, wordt bepaald door de karakteristiek van het plangebied.

5.1 Wonen

Wonen

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Bijdragen aan de kwantitatieve doelstellingen van het woonbeleid; het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom.
- Bij het toekennen van bouwmogelijkheden toetsen aan ruimtelijk-functionele karakteristiek omgeving en realiseerbaarheid.
- Bijdragen aan de kwalitatieve doelstelling van het woonbeleid (onder andere levensloopbestendig wonen); sturing geven aan de te bouwen woningtypologieën.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

In Reusel zijn de afgelopen tijd diverse vergunningen verleend voor bouwprojecten. Ook zijn veel projecten ver in de procedure en wordt verwacht dat de bouwvergunningen op korte termijn worden verleend. In het bestemmingsplan zijn de te realiseren woningbouwprojecten direct opgenomen.

In de voorschriften is een algemeen bouwverbod opgenomen. Woningbouwprojecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend, maar waarvan de realisatie wel wenselijk is (onder andere bouwmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen), zijn op de plankaart met een bouwvlak met aanduiding of met een wijzigingsbevoegdheid aangeduid. Alleen ter plaatse van de aanduiding of de wijzigingsbevoegdheid mogen nieuwe woningen worden gebouwd.

De bouwmogelijkheden zijn getoetst aan de hand van de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving en de realiseerbaarheid is getoetst aan de hand van diverse planologische (milieuhygiënische) onderzoeken. In hoofdstuk 6 wordt kort aandacht besteed aan de ontwikkelingen en in hoofdstuk 7 is door middel van de diverse onderzoeken de realiseerbaarheid aangetoond.

Voor wat betreft de kwalitatieve doelstelling kan er slechts sturing worden gegeven aan de te bouwen woningtypologieën. In de eerste plaats zijn in de voorschriften toegestane woningtypologie opgenomen in de vorm van 'open/halfopen, gesloten, gestapeld, etc.'. Daarnaast is voor bestaande en nieuwe woonbestemmingen flexibiliteit ingebouwd wat betreft bijvoorbeeld de diepte van bouwvlakken, om zonder bestemmingsplanwijzigingen aan- en uitbouwen te kunnen realiseren ten behoeve van levensloopbestendig wonen. Hiertoe is een vrijstellingsbevoegdheid met voorwaarden in de voorschriften opgenomen.

Bijgebouwenregeling

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Aansluiten bij het Handboek Kempengemeenten en de Notitie beleidsregels inzake toepassen vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- Aansluiten bij de VROM-notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2006 (versie 0.92, 8 maart 2006).
- Als afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn een afstand van 3 meter aanhouden.
- Om het open karakter te waarborgen (bijvoorbeeld aan de randen van het dorp) voor vrijstaande hoofdgebouwen op diepe percelen één van de zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen houden.
- Afmetingen van bijgebouwen vastleggen en de maximale oppervlakte afhankelijk stellen van de oppervlakte van het bouwperceel.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

Voor de situering van bijgebouwen wordt uitgegaan van de voorgevellijn. De voorgevellijn is de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Als afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn wordt een afstand van 3 meter aangehouden.

Voor de situering van bijgebouwen bij hoekpercelen geldt dat de zijgevellijn van het betreffende perceel overgaat in de voorgevellijn van het naastgelegen perceel. In dergelijke situaties is het niet gewenst dat tevens een afstand van 3 meter van deze lijn moet worden aangehouden omdat in dat geval het bouwen van bijgebouwen op het perceel te beperkt wordt.

Voor vrijstaande hoofdgebouwen geldt dat, indien sprake is van diepe percelen (vanaf 30 meter) één van de zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevelrooilijn. Dit om het open karakter te waarborgen (bijvoorbeeld aan de randen van het dorp).

Voor wat betreft de afmetingen van bijgebouwen geldt dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter. De (nok)hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter (inclusief vrijstelling). De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het bouwperceel. Zo zal bijvoorbeeld bij een oppervlakte van een bouwperceel tot 300 m² het maximale oppervlakte aan bijgebouwen 60 m² mogen bedragen en bij een perceel van 1.000 m² of meer mag het totale oppervlakte aan bijgebouwen 100 m² bedragen. De oppervlakte per bijgebouw mag maximaal 60 m² bedragen. In de ruimte waarin bijgebouwen gesitueerd mogen worden mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

De beleidsregels, geformuleerd in artikel 19 lid 3, zijn integraal overgenomen in het bestemmingsplan.

Mantelzorg

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Bijgebouwen mogen niet gebruikt worden als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient wel mogelijk gemaakt te worden.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

In de voorschriften is ten behoeve van mantelzorg een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen. Zij kunnen dan vrijstelling van het verbod verlenen en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijn de belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- het bijgebouw is gelegen op maximale afstand van 15 meter van het hoofdgebouw.

5.2 Werken

Bedrijven op bedrijventerrein

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Met het oog op een uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden van lichte bedrijvigheid in woon- en centrumgebieden en de komst van het bedrijventerrein Kleine Hoeven en het Kempisch Bedrijvenpark, gelden voor het bestemmingplan de volgende uitgangspunten:

- Op het bedrijventerrein met behulp van een zoneringsplan enkel milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toestaan (conform VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').
- Op het bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein toestaan.
- Wat betreft kavelgrootte een minimale maat van 800 m² en een maximale maat van 5.000 m² worden hanteren. De minimale maat baseren op de huidige bestemmingsplannen.
- Minimale bouwhoogtes opnemen en een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.
- Detailhandel als hoofdfunctie, bijvoorbeeld een bouwmarkt, niet toestaan.
- Bestaande situaties die niet aan deze voorwaarden voldoen toch positief bestemmen, echter zonder uitbreidingsmogelijkheden.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

Op het bedrijventerrein Lange Voren zijn bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Ten oosten van de Denestraat zijn middels vrijstelling ook bedrijven in milieucategorie 4.1 toegestaan, gebaseerd op de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. De bestaande bedrijven in milieucategorie 4.1 zijn aangeduid op de plankaart. De bedrijven ten noorden van de weg Lange Voren hebben een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Hier is dus kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk.

De overige uitgangspunten zijn één op één in de voorschriften overgenomen.

Bedrijven buiten het bedrijventerrein

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande bedrijven in de woonomgeving van Reusel positief bestemmen met een geringe uitbreidingsmogelijkheid.
- Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, zoals ambachtelijke bedrijven, die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, mogelijk maken. Wonen dient altijd duidelijk de hoofdfunctie te blijven. Dit dient wel in relatie tot de grootte van percelen en het karakter van het gebied beoordeeld te worden.

Voor de aan huis verbonden bedrijven en beroepen gelden de volgende uitgangspunten:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

De bestaande bedrijven in de woonomgeving van Reusel zijn positief bestemd als 'bedrijf 1'. Dit geldt ook voor bedrijven met een milieucategorie hoger dan 1. Deze bedrijven hebben geringe uitbreidingsmogelijkheden, doordat het bouwvlak iets vergroot is ten opzichte van de bestaande bebouwing.

In de bestemmingen is een onderscheid gemaakt tussen 'wonen 1' en 'wonen 2'. De woonbebouwing met bestemming 'wonen 2' behoort tot het uitloopgebied van het centrum. Het betreffen de oude bebouwingslinten die gekenmerkt worden door bestaande functiemenging en relatief grote percelen. Binnen de bestemming 'wonen 2' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. In de gebieden met bestemming 'wonen 1' domineert de woonfunctie nog sterker dan bij 'wonen 2'. Hier zijn dan ook uitsluitend beroepsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte functie toegestaan.

De uitgangspunten voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn als voorwaarde in de voorschriften opgenomen.

5.3 Voorzieningen

Detailhandel

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De Markt, Kerkstraat en De Dorpsbron aanwijzen als winkelconcentratiegebied. Hier kunnen nieuwe winkeliers zich vestigen. Verplaatsters uit de rest van de kom krijgen op deze manier de kans zich in het winkelconcentratiegebied te vestigen.
- Buiten de winkelconcentraties bestaande winkels positief bestemmen middels een aanduiding op de plankaart. Deze bedrijven een uitbreidingsmogelijkheid bieden.
- Buiten de winkelconcentraties de vestiging van nieuwe winkels en verplaatsing niet toestaan.
- Wat betreft overige randvoorwaarden zoveel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Reusel'.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

Om concentratie van voorzieningen te bevorderen en daarmee het centrum van Reusel in functionele en ruimtelijke zin te versterken is gekozen voor de bestemming 'centrum'. Het gaat dan om de zone Markt - Kerkstraat - De Dorpsbron waar mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van centrumfuncties. In dit gebied is nieuwe detailhandel toegestaan (met uitzondering van een supermarkt).

Aan de Schoolstraat ligt de bestemming 'gemengd'. De inhoud van deze bestemming ligt in het verlengde van de bestemming 'centrum'. Om verdere uitbreiding en verdunning van het centrumgebied te voorkomen is nieuwvestiging, verplaatsing en uitwisseling van detailhandel hier niet toegestaan. Overige detailhandelsfuncties buiten de twee genoemde bestemmingen zijn positief bestemd middels een aanduiding op de plankaart. Deze detailhandelsvestigingen hebben geringe uitbreidingsmogelijkheden, doordat het bouwvlak iets vergroot is ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Horeca

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van een handhaving van de huidige horecaconcentratie. Dit door de volgende uitgangspunten te hanteren:

- De horeca in het concentratiegebied aan de Wilhelminalaan perceelsgevijs bestemmen en uitsluitend uitbreiding mogelijk maken binnen de bestaande bebouwing, mits dit niet leidt tot grotere bezoekersaantallen en er geen sprake is van planologisch belemmeringen.
- Buiten de horecaconcentratie bestaande horecabedrijven positief bestemmen. Aan hen geringe uitbreidingsmogelijkheid toekennen.
- Wat betreft overige randvoorwaarden zoveel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Reusel'.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

Binnen de gebieden die vallen in de 'centrum' bestemming en de bestemming 'gemengd' zijn ter plaatse van de betreffende aanduiding horecavestigingen in de categorieën A, B en C toegestaan. Binnen de gronden die vallen binnen de bestemming 'horeca' zijn horecabedrijven in de categorieën A, B en C toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is tevens een horecabedrijf in de categorie E toegestaan, maar wel uitsluitend op de begane grond. Voor de horeca in categorie E geldt dat er strakke bouwvlakken om de bebouwing zijn gelegd, waardoor er geen uitbreiding binnen de bestaande bebouwing mogelijk is gemaakt. Uitbreiding van deze horeca is dus niet mogelijk. Alleen via een vrijstelling is uitbreiding op de verdieping mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Overige horecafuncties buiten het concentratiegebied zijn positief bestemd. Deze horecavestigingen hebben geringe uitbreidingsmogelijkheden, doordat het bouwvlak iets vergroot is ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Ruime vestigingsmogelijkheden bieden aan maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied en de aanloopgebieden van het centrum. Buiten het centrum en de aanloopgebieden enkel de bestaande voorzieningen positief bestemmen.
- Zorgwoningen een gepaste bestemming geven.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn ruime vestigingsmogelijkheden geboden voor maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied en de aanloopgebieden van het centrum. Binnen de bestemmingen 'centrum' en 'gemengd' is vrije vestiging mogelijk en kunnen bestaande voorzieningen uitbreiden. Buiten het centrum en de aanloopgebieden zijn de bestaande voorzieningen positief bestemd door middel van de bestemming 'maatschappelijk'.

De zorgwoningen hebben een aanduiding gekregen.

5.4 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De verkeersbestemming ruim opzetten om op die manier de herinrichting van wegen ook in de toekomst mogelijk te maken.
- Alleen structurele groenplekken binnen de verkeersstructuur een specifieke groenbestemming geven.
- Ook de parkeerterreinen in het centrum een verkeersbestemming geven, zodat deze functie in de toekomst wordt veiliggesteld en er geen mogelijkheden worden geboden om de parkeerterreinen te bebouwen.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

De verkeersruimten hebben de bestemming 'verkeer' gekregen. Deze bestemming is ruim opgezet (zoveel mogelijk van voortuin tot voortuin) om op die manier de herinrichting van wegen ook in de toekomst mogelijk te maken.

Alleen structurele groenplekken binnen de verkeersruimten hebben de specifieke bestemming 'groen' gekregen. Al het overige groen valt binnen de bestemming 'verkeer'.

Ook de parkeerterreinen in het centrum hebben de bestemming 'verkeer' gekregen, zodat deze functie in de toekomst wordt veiliggesteld en er geen mogelijkheden zijn om de parkeerterreinen te bebouwen.

5.5 Groen

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De meer grootschalige groenelementen voorzien van een groenbestemming. Het meer ondergeschikte groen, langs infrastructuur regelen binnen een bestemming voor verkeersdoeleinden.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

De meer grootschalige groenelementen zijn bestemd als 'groen'. Voorbeelden hiervan zijn het park in het centrum, het groen ter hoogte van de kruising Groeneweg-Lokbossen en de Lensheuvel. Het meer ondergeschikte groen, langs infrastructuur is geregeld binnen de bestemming 'verkeer'.

5.6 Water

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De belangrijkste wateren specifiek bestemmen. Andere, ondergeschikte wateren/watervoorzieningen regelen binnen de bestemming van het gebied waarin deze zijn gelegen.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

De belangrijkste wateren zijn voorzien van de bestemming 'water' en de overige wateren zijn geregeld binnen de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Aandacht besteden aan de beeldbepalende panden en monumentale bomen.
- Bij de bepaling of en hoe een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, aandacht besteden aan de archeologische trefkans.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

De beeldbepalende panden hebben geen officiële status, dus hebben in het bestemmingsplan geen specifieke bescherming gekregen. Wel is de typologie vastgelegd en zijn de goot- en nokhoogte vastgelegd, waardoor de massa niet zal veranderen. De monumentale bomen worden beschermd via de Monumentenwet.

Bij de bepaling of en hoe een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

5.8 Overig

Welstand

In het bestemmingsplan voor Reusel worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de kern. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente Reusel is opgesteld, worden per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. In de gebiedsuitwerking voor kom Reusel zijn de welstandsaspecten van de bebouwing beschreven. Voor Reusel is een globale beschrijving van de bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Reusel gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Handhaving

Voor wat betreft de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van voorliggend bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat hieronder wordt verstaan.

Bouwverordening

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Artikel 9 Woningwet bepaalt dat voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan de voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing blijven. De gemeente geeft er de voorkeur aan (in overeenstemming met het handboek Kempengemeenten) een aantal bepalingen van de bouwverordening toch van toepassing te verklaren.

Vertaling uitgangspunten in het bestemmingsplan

In de voorschriften wordt een aantal onderwerpen genoemd uit de bouwverordening die van toepassing blijven.

Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Er komen veel buitenlandse werknemers tijdelijk naar Nederland om te werken. Dit betreft niet alleen de agrarische sector, maar ook de industriële sector en de bouwwereld. Seizoensarbeid beperkt zich niet alleen tot buitenlandse werknemers.

Al deze werknemers hebben ook huisvesting nodig. Soms leidt de tewerkstelling van tijdelijke werknemers tot illegale praktijken en slechte woonsituaties. Uitgangspunt voor huisvesting van de piekbelasting, die vooral plaats vindt in een periode van maximaal zes maanden, is dat het vanuit bedrijfs-economische redenen nodig is om de werknemers binnen het eigen bedrijf te huisvesten. Voor structurele arbeidsplaatsen (langer dan 6 maanden) zijn huisvestingsmogelijkheden bij of in het bedrijfsgebouw niet toegestaan.

De gemeente wil geen huisvesting op campings en recreatiebedrijven. Het recreatief-toeristisch karakter hiervan dient behouden te blijven.

In de voorschriften is in de algemene vrijstellingsbevoegdheden een regeling opgenomen welke de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders mogelijk maakt binnen de bestemmingen Bedrijf-1, Bedrijf-2 en Bedrijventerrein.

6 ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan voor de kom van Reusel is in de eerste plaats een beheersplan. In Reusel zijn de afgelopen tijd diverse vergunningen verleend voor bouwprojecten. Ook zijn veel projecten ver in de procedure en wordt verwacht dat de bouwvergunningen op korte termijn worden verleend. In het bestemmingsplan zijn deze nog te realiseren woningbouwprojecten rechtstreeks bestemd.

In de voorschriften is een algemeen bouwverbod opgenomen. Woningbouwprojecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend, maar waarvan de realisatie wel wenselijk is (onder andere bouw mogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen), zijn op de plankaart met een bouwvlak met aanduiding of met een wijzigingsbevoegdheid aangeduid. Alleen ter plaatse van de aanduiding of de wijzigingsbevoegdheid mogen nieuwe woningen worden gebouwd.

Concrete plannen zijn opgenomen door middel van een bouwvlak met een aanduiding. De locaties waarvoor de ideeën nog globaal zijn, zijn bestemd door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Voor alle ontwikkelingslocaties geldt dat zij passen binnen de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus. Daarnaast is een overzicht opgesteld van de woningbouwcapaciteit van 2005 tot 2010 (zie bijlage). De nieuwbouwlocaties, die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan, zijn terug te vinden in dit overzicht. Het overzicht maakt een onderscheid in de aparte kernen naar periode en tevens is aangegeven op welke in- en uitbreidingslocaties woningbouw is voorzien.

In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de onderzoeken die in het kader van deze ontwikkeling zijn verricht.

In de volgende tabel zijn alle ontwikkelingen weergegeven en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de grote locaties is een beschrijving gegeven van de opzet van de plannen.

Locaties nieuwe woningen rechtstreeks positief bestemd	Aantal extra woningen
Locatie Boegent/Kruisstraat	2
Locatie Doornbos/Beukenlaan	30
Locatie Centrum-Zuid fase 1	4
Locatie naast Kerkezand 11	1
<i>Totaal</i>	37
Locaties nieuwe woningen rechtstreeks positief bestemd (conform vigerend bestemmingsplan)	
Locatie Molenberg (naast nr. 56)	1
Locatie Hondsbos (naast nr. 11)	4
Locatie Dooleg (achter Mierdseweg 18)	5
Locatie Lensheuvel 19 (zijde Marialaan)	1
Locatie Marialaan (links van nr. 29)	1
Locatie Molenstraat 14	1
Locatie Wilhelminalaan-Korenbocht (Centrum-Zuid fase 1)	4
Locatie Lensheuvel 81	2
<i>Totaal</i>	19

Locaties nieuwe woningen na wijziging bestemmingsplan		
wijzigingsbevoegdheid 1	Locatie naast Mierdseweg 24	max. 1
wijzigingsbevoegdheid 2	Locatie Reeneik/Denestraat	max. 2
wijzigingsbevoegdheid 3	Locatie naast Voort 2-4	max. 1
wijzigingsbevoegdheid 4	Locatie naast Lindestraat 1-3	max. 1
wijzigingsbevoegdheid 5	Locatie naast Voort 5	max. 1
wijzigingsbevoegdheid 6	Locatie naast Lindestraat 4-6	max. 1
wijzigingsbevoegdheid 7	Locatie Wilhelminalaan/Groeneweg	max. 36
wijzigingsbevoegdheid 8	Locatie Wilhelminalaan/Kruisstraat	max. 15
wijzigingsbevoegdheid 9	Locatie Lensheuvel 76	max. 4*
wijzigingsbevoegdheid 10	Locatie Den Boegent	max. 6
wijzigingsbevoegdheid 11	Locatie Kruisstraat (terrein achter 59)	max. 11
	<i>Totaal</i>	<i>max. 79</i>

* waarvan één omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning

Aan de Lange Voren 25A, op het bedrijventerrein Lange Voren, wordt een nieuwe bedrijfswoning moegelijk gemaakt.

Locatie Doornbos/Beukenlaan

De locatie Doornbos/Beukenlaan is gesitueerd ten noordwesten van bedrijventerrein Lange Voren, tussen de woningen aan de Doornbos en Beukenlaan. In de huidige situatie staat op het terrein een kassencomplex.

In de nieuwe situatie wordt voorzien in een dertigtal woningen. Een groot deel van de 30 woningen is georiënteerd op een binnenterrein en een tiental woningen is georiënteerd op het verlengde van de Lange Voren in aansluiting op de twee reeds bestaande woningen aan deze straat. De aangebouwde woningen aan het binnenterrein hebben een hoogte van 1 bouwlaag met een hoge kap (gothoogte: 3,5 meter, bouwhoogte: 9 – 10 meter). De aangebouwde woningen aan het verlengde van de Lange Voren hebben een hoogte van 2 bouwlagen met een hoge kap (gothoogte: 6 meter, bouwhoogte: 12 meter). Deze hoogtes sluiten aan bij die van de woningen in de omgeving.

Het gebied wordt ontsloten via de Doornbos en de Lange Voren richting Wilhelminalaan en Randweg-Oost. Voor langzaam verkeer is er ook een ontsluitingsmogelijkheid op de Beukenlaan.

Locatie Kruisstraat (terrein achter 59)(wijzigingsbevoegdheid 11)

Ter plaatse van de woning Kruisstraat 59 en het daarachter gelegen terrein is voorzien in een elftal grondgebonden seniorenwoningen.

De woning Kruisstraat 59 wordt gesloopt waardoor een opening in de bouwwingsstructuur langs deze weg ontstaat. Zodoende wordt het mogelijk door het plangebied een woonstraat aan te leggen. Aan de woonstraat worden aan twee zijden patiowoningen gesitueerd. Alle woningen zijn op de woonstraat georiënteerd en de achtertuinen (patio's) ervan grenzen aan de achtertuinen van de bestaande bebouwing.

De woningen aan de noordzijde van de woonstraat zijn vanwege de beperkte ruimte in dit deel van het plangebied met hun lange zijde naar de straat gekeerd. De woningen aan de zuidzijde van de straat zijn met de korte zijde naar de straat gericht.

Alle woningen zijn één bouwlaag hoog, met op een klein deel van elke woning een tweede bouwlaag. De eerste bouwlaag is voorzien van een plat dak. Op de opbouw wordt een gebogen aluminium kap gerealiseerd met een beperkte hoogte.

De inrichting en beperkte hoogte van het plangebied sluiten goed aan bij de woningen in de omgeving.

Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Kruisstraat. Voor langzaam verkeer is er ook een ontsluiting op de Wegekker. Deze wordt echter afgesloten door middel van een poort, waardoor alleen de bewoners gebruik kunnen maken van dit pad.

Locatie Wilhelminalaan/Kruisstraat (wijzigingsbevoegdheid 8)

Op de hoek van de Wilhelminastraat met de Kruisstraat wordt voorzien in een wooncomplex met 10 appartementen. Het complex oriënteert zich op het busstation op het plein aan de Wilhelminastraat/Kruisstraat. De hoogte is gebaseerd op de aangrenzende bebouwing. Met name het gebouw op de hoek van de Wilhelminastraat/Kruisstraat speelt hierbij een belangrijke rol. Uitgangspunt is dat dit gebouw het accent blijft vormen in de bebouwingsstructuur. Het nieuwe complex is dus qua hoogte en uitstraling ondergeschikt aan het pand op de hoek.

Overige kleinschalige ontwikkelingen

Met de overige kleinschalige ontwikkelingen wordt aangesloten bij de structuur en het karakter van de omgeving. Hierbij zal met name aandacht zijn voor de situering van de bebouwing op het perceel, de hoogtematen en het materiaalgebruik.

7 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

7.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzondering daarop zijn wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone en wegen die uitgevoerd zijn als woonerf. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing op de Zeegstraat/Schoolstraat en Wilhelminalaan (50 km-wegen) en de Randweg-Noord en Randweg-Oost (80 km-wegen). De onderzoekszone van de Zeegstraat/Schoolstraat en Wilhelminalaan is 200 meter en van de Randweg-Noord en Randweg-Oost 250 meter. Binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Derhalve dient een akoestisch onderzoek opgesteld te worden. De overige wegen vallen binnen een 30 km-zone.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn, kan het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De waarden zijn aan de in de Wet geluidhinder opgenomen maxima gebonden.

Indien de hogere waarde 53 dB of meer is worden aanvullende eisen gesteld, zoals het situeren van een geluidsluwe gevel of buitenruimte voor iedere woning afzonderlijk.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn onderzoeken verricht naar wegverkeerslawaai voor de onderstaande locaties Wilhelminalaan-Kruisstraat, Reeneik/Denestraat, een viertal locaties rond de kruising Zeegstraat/Schoolstraat, een locatie aan de Mierdseweg en de locatie Groeneweg/Wilhelminalaan (Centrum Zuid - fase 2). De betreffende onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd aan deze toelichting.

Locatie Wilhelminalaan-Kruisstraat

Deze locatie ligt binnen het onderzoeksgebied van de Wilhelminalaan.

Vanwege de Wilhelminalaan wordt de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te verminderen en maatregelen in het overdrachtsgebied (zoals wallen en schermen) zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar dan wel aanvaardbaar.

Daarom is door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde tot maximaal 54 dB verleend.

Locatie Reeneik/Denestraat

Deze locatie ligt binnen het onderzoeksgebied van de Denestraat/Randweg-Oost.

Vanwege de Denestraat/Randweg-Oost wordt de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen overschreden. Maatregelen aan de bron om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te verminderen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied (zoals wallen en schermen) zijn, vanwege de ontsluiting van een deel van de woningen op de weg, stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet aanvaardbaar.

Daarom is door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde tot maximaal 60 dB verleend.

Locaties Zeegstraat/Schoolstraat en Mierdseweg

De vier woningbouwlocaties rond de kruising Zeegstraat/Schoolstraat liggen binnen het invloedsgebied van de Zeegstraat/Schoolstraat. De woning aan de Mierdseweg ligt binnen het invloedsgebied van de Randweg Noord-Oost. Vanwege de Zeegstraat/Schoolstraat wordt de geluidsbelasting op de gevels van de vier woningen rond deze kruising overschreden.

Maatregelen aan de bron zoals een andere verharding (bijvoorbeeld geluids-reducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen (de woningen ontsluiten op de weg) zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet haalbaar.

Daarom is door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde tot maximaal 59 dB verleend.

De woningen met een hogere waarde dan 53 dB hebben een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte.

De woning aan de Mierdseweg voldoet aan de grenswaarde.

Locatie Groeneweg/Wilhelminalaan (Centrum Zuid - fase 2)

De nieuwe woningen liggen binnen de invloedssfeer van de Groeneweg en Wilhelminalaan. Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting op de gevels worden overschreden.

Maatregelen aan de bron zoals een andere verharding (bijvoorbeeld geluids-reducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen (de woningen ontsluiten op de weg) zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet haalbaar.

Daarom is bij het college van burgemeester en wethouders op 22 juli 2008 een hogere waarde tot maximaal 60 dB verleend.

7.2 Bodem

Voor bouwontwikkelingen dient onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn slechts enkele bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater is voor de beheersituatie niet noodzakelijk.

Ontwikkelingen

Voor de rechtstreeks opgenomen ontwikkelingslocaties zal in het kader van de bouwvergunningprocedure een onderzoek moeten worden verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

7.3 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied ligt één agrarisch bedrijf dat een agrarische hinder-cirkel heeft. Ook de agrarische hindercirkels van enkele bedrijven buiten de kern liggen over het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de beheersituatie vormen deze hindercirkels geen belemmering.

Ontwikkelingen

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie Boegent/Kruisstraat ligt een Ruimte voor Ruimte-locatie (Wegekker). In het kader van deze ontwikkeling is door ARCADIS een cumulatieberekening uitgevoerd op basis van de vigerende vergunningen van de inrichtingen in de omgeving van de Ruimte voor Ruimte-locatie (brief 26 mei 2005).

De conclusie van deze berekening was dat er gezien de huidige en toekomstige stankregelgeving geen belemmering aanwezig of te verwachten is op de Ruimte voor Ruimte-locatie. Aangezien de ligging van de locatie Boegent/Kruisstraat ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven vergelijkbaar is met de Ruimte voor Ruimte-locatie kan worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van agrarische bedrijvigheid geen belemmering is voor deze ontwikkelingslocatie.

Voor de overige locaties, die direct mogelijk zijn gemaakt, geldt dat er geen hindercirkels aanwezig zijn.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is een milieuhygiënische toets als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien de locaties niet binnen een hindercirkel liggen.

Niet-agrarische bedrijven

Het gaat hierbij om zowel grootschalige als om kleine ambachtelijke bedrijven. In Reusel liggen enkele bedrijven in de woonomgeving. Daarnaast zijn er diverse bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Lange Voren. De bestaande bedrijven zijn positief bestemd op basis van hun huidige rechten.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn slechts enkele bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De hindercirkels van deze bedrijven vormen geen belemmering voor de beheersituatie.

Ontwikkelingen

In de omgeving van de ontwikkelingslocaties, die direct mogelijk zijn gemaakt, liggen geen bedrijven die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is een milieuhygiënische toets als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien de locaties niet binnen een hindercirkel liggen.

7.4 Externe veiligheid

Door Oranjewoud is in september 2007 geïnventariseerd welke risicobronnen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van:

- inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen.

De inventarisatie is als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Uit de inventarisatie is gebleken dat in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden die consequenties kunnen hebben op de beoogde ontwikkeling.

Inrichtingen vallend onder het Bevi

Eurovet, Handelsweg 25 te Bladel

Uit een eerder uitgevoerde QRA (Kwalitatieve Risicoanalyse) is gebleken dat het betreffende bedrijf een invloedsgebied heeft van 1.300 meter bij het weertype F2 en een PR 10^{-6} -contour (plaatsgebonden risico) van 115 meter. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt buiten de PR 10^{-6} -contour. Het invloedsgebied van Eurovet overlapt het plangebied met een afstand van ongeveer 50 meter bij de Randweg-Oost. Echter zijn binnen deze afstand geen woningen of bedrijven gelegen. Bovendien voorziet het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied niet in nieuwe ontwikkelingen. Het plan heeft zodoende geen invloed op het groepsrisico. Het groepsrisico wordt derhalve ook niet nader beschouwd.

Lpg-tankstation autobedrijf Van Gompel

De huidige ruimtelijke situatie rondom het lpg-tankstation is als volgt:

- De dichtstbijzijnde woning is gesitueerd op een afstand van 54 meter van het vulpunt van het lpg-tankstation.
- Binnen een afstand van 110 meter rondom het vulpunt van het lpg-tankstation zijn ongeveer 11 woningen gesitueerd.
- Er zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig binnen de 10^{-6} /jaar-contouren van afleverzuil of ondergrondse tank.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. De PR 10^{-6} is afhankelijk van de gelimiteerde doorzet in de milieubeheervergunning van het lpg-tankstation. Het bevoegd gezag heeft het voornemen om de doorzet van lpg in de milieubeheervergunning te begrenzen tot 500 m³/jaar. Bij een dergelijke limitering voldoet de situatie aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar.

Het groepsrisico is voor het lpg-tankstation bepaald met behulp van de lpg-rekentool. Met deze tool kan het groepsrisico voor standaardsituaties worden berekend. De lpg-rekentool inventariseert binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation de bevolkingsdichtheid.

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Omdat door het plan geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het invloedsgebied zal het groepsrisico niet veranderen.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Water en spoor

In de nabijheid van Reusel bevinden zich geen water- en spoorwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden.

Weg

Uit de Risicoatlas weg (Verkeer & Waterstaat, 2003) blijkt dat in de nabijheid van de bebouwde kom van Reusel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N269 ten westen van Reusel en de N284 door Reusel.

Voor beide wegen geldt dat er geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig is. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereiste basisveiligheid. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van brandbare vloeistoffen over de N269 en N284 en binnen het invloedsgebied van het vervoer van brandbare gassen over de N284. Gezien de zeer beperkte hoeveelheden vervoerde gevaarlijke stoffen in combinatie met de mogelijke effecten van deze stoffen is het risico zeer laag. Hierdoor is een overschrijding van de oriëntatiewaarde niet reëel. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden, waardoor een toename van het groepsrisico ook niet aanwezig is.

Hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (K1/K2/K3-leidingen)

Uit contact met de Nederlandse Gasunie en de gemeente is gebleken dat zich in Reusel geen hogedruk aardgasleidingen of leidingen met brandbare vloeistoffen bevinden.

Verantwoordingsplicht

Het bestemmingsplangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en binnen het invloedsgebied van een lpg-tankstation. In het onderzoek (zie separate bijlage) wordt de verantwoordingsplicht voor dit risico nader beschouwd.

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient elke verandering van het groepsrisico te worden verantwoord. Ook de verantwoording is te vinden in het onderzoek.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de ontwikkelingslocaties, die direct mogelijk zijn gemaakt, verwacht, aangezien deze locaties buiten de invloedsgebieden van bovenstaande risicobronnen zijn gelegen.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is een milieuhygiënische toets als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien er geen belemmeringen zijn met betrekking tot externe veiligheid.

7.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

In voorliggend bestemmingsplan worden minder dan 500 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de diverse projecten.

7.6 Riolering en waterhuishouding

Bestaande situatie

Binnen het plangebied is slechts in beperkte mate oppervlaktewater aanwezig. De grootste wateren zijn de Rouwenbogtloop die het meest oostelijke deel van het plangebied doorsnijdt en het water Lovensbroek. Rond de wijk Rijpershoek-West zijn infiltratievoorzieningen aanwezig. Daarnaast is er nog een beperkt aantal sloten binnen het plangebied aanwezig.

Het afvalwater en hemelwater worden grotendeels gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt ook wel een gemengd stelsel genoemd. Bij extreme neerslag vinden overstortingen plaats naar het oppervlaktewater. Op 3 plaatsen binnen de kern Reusel is sprake van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Neerslag wordt bij hoge neerslagintensiteiten via dit verbeterde gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. Op verschillende plaatsen worden in de nabije toekomst voorzieningen (bergbezinkbassins en –leidingen) aangelegd om de bergingscapaciteit te vergroten en zo overstortingen naar het oppervlaktewater te reduceren.

Beleid

Het doel van het 'Waterplan Reusel–De Mierden' is te komen tot een integrale benadering van het watersysteem en de waterketen binnen de gemeente. Hierbij is niet alleen een beleidsmatig kader voor de toekomst geschetst, maar zijn juist ook concrete plannen en maatregelen geformuleerd. Beleid en maatregelen zijn gedragen door alle betrokken partijen waaronder de gemeente en Waterschap De Dommel. Het accent van het waterplan ligt op het bebouwd gebied.

Onder andere de volgende aandachtspunten voor het bebouwd gebied binnen de gemeente Reusel–De Mierden zijn opgenomen:

- scheiden van schoon en vuil (regen)water aan de bron;
- vasthouden van neerslag: aanvulling van grondwater door middel van infiltratie (en daardoor beperken van oppervlaktewaterafvoer);
- vertragen van de afvoer (bergen) van oppervlaktewater;
- ruimte voor veerkracht van de beken;
- bescherming tegen overstrooming/hoog water;
- situering van (in- en) uitbreidingslocaties: aanpassen aan natuurlijke basis van watersystemen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt in zeer beperkte mate ontwikkelingen mogelijk. De belangrijkste wateren zijn voorzien van de bestemming 'water'. Andere, ondergeschikte wateren/watervoorzieningen worden geregeld binnen onder andere de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'. Op deze manier wordt dit water behouden.

Bij de ontwikkeling van initiatieven dienen het gemeentelijk waterplan (Waterplan Reusel-De Mierden) en het beleid van Waterschap De Dommel (beleidsnota stedelijk water 'Samen werken aan stedelijk water' en het waterbeheerplan 'Door water gedreven') als uitgangspunt. Ook dient voldaan te worden aan de Keur.

De gemeente zal per ontwikkelingsmogelijkheid in overleg met Waterschap De Dommel de kansen voor duurzaam waterbeheer nader bekijken en afspraken maken over de aanpassingen aan het rioolstelsel. Ook zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitlogbare materialen zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen. De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Het gaat hier om activiteiten binnen 4 meter van de insteek van watergangen. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

Waterschap De Dommel heeft in het kader van het vooroverleg een advies uitgebracht over deze waterparagraaf. De op-/aanmerkingen zijn verwerkt.

Ontwikkelingen

Bij de ontwikkeling van de locaties, die direct mogelijk zijn gemaakt, wordt rekening gehouden met de eisen van Waterschap De Dommel en het waterplan van de gemeente. Aan de hand hiervan en gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingslocaties kan er vanuit worden gegaan dat deze ontwikkelingen geen invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de locatie Doornbos/Beukenlaan is gezien in het kader van de separaat gevolgde procedure. Het plan sluit aan op de bestaande riolering in de omgeving.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is de watertoets als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien er geen belemmeringen zijn met betrekking tot water.

7.7 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Door het plangebied loopt een persleiding van het waterschap. De persleiding heeft een beschermingszone van 3 meter aan weerszijde van de leiding. In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming voor de leiding opgenomen waarin de beschermingszone is vastgelegd.

7.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Het plangebied betreft de bebouwde kom van Reusel.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. De aandacht richt zich derhalve specifiek op de Flora- en faunawet.

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd.

Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. De aanwezige natuurwaarden in de bebouwde kom zijn aangepast aan de intensief bebouwde en gebruikte omgeving en de dynamiek die daarbij hoort. Daardoor is sprake van soorten 'cultuurvolgers' die aangepast zijn aan deze dynamiek en waarvan de duurzame staat van instandhouding (criterium Flora- en faunawet) door voortzetting van het gebruik van het gebied niet in het geding komt.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

De verwachting is dat ruimtelijke ontwikkelingen in de bebouwde kom in de meeste gevallen gewoon mogelijk zijn zonder op bezwaren te stuiten vanuit de Flora- en faunawet.

Ontwikkelingen

De ontwikkeling van de locatie Boegent/Kruisstraat is mogelijk zonder op bezwaren te stuiten vanuit de Flora- en faunawet. Het gebied ligt reeds braak.

Voor de locatie Doornbos/Beukenlaan is in het kader van de separate procedure een onderzoek verricht naar flora en fauna. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van dit plan.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen geldt dat voorafgaand aan de ontwikkeling een uitvoerbaarheidstoets uitgevoerd dient te worden.

7.9 Ecologische verbindingzone

De beek de Reusel heeft in het waterhuishoudkundigplan II van de provincie de functie Natte Ecologische Verbindingszone gekregen.

Een dergelijke verbindingzone verbindt natuurgebieden met elkaar en geeft daarmee planten- en diersoorten de gelegenheid zich te verplaatsen. Een ecologische verbindingzone behoeft een gemiddelde breedte van 25 m en een reeks van kleinere landschapselementen die dienen als zogenaamde 'stapstenen'. Om voldoende flexibiliteit te behouden voor de uitwerking van de verbindingzone zal aan beide zijden van de beek een zone van 25 m vrijgehouden moeten worden.

De zone zal dienst doen als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. De aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten.

De ecologische verbindingzone ligt voor een deel binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan. De verbindingzone is opgenomen als een aanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch'. De gronden worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

7.10 Archeologie

Zoals beschreven in 2.4 is er een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen Reusel aanwezig. De monumentale bomen worden beschermd door de kapverordening en het gemeentelijk beleid in zake monumentale bomen. Deze bomen zijn aangeduid op de plankaart.

Een groot deel van het plangebied Kom Reusel heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Met name de randen van Reusel komen gebieden voor met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn slechts enkele bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een archeologisch onderzoek is voor de beheersituatie niet noodzakelijk.

Voor de locaties Wilhelminalaan, Den Boegent en Lokbossen is in oktober 2006 door ADC een inventariserend veldonderzoek verricht door middel van proefsleuven. BAAC heeft dit verricht voor de locaties Boegent en Kruisstraat in oktober 2007. Beide rapporten zijn als separate bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Voor de locatie Plonderijen/Boegent (gelegen naast Plonderijen 9) is door BAAC, als aanvulling op het door ADC uitgevoerd proefsleuvenonderzoek, een definitief archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is een archeologisch onderzoek als voorwaarde in de voorschriften opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien op de locaties geen archeologische belemmeringen zijn.

Voor de toevoeging van de bedrijfswoning aan de Lange Voren 25A is een regeling in de voorschriften opgenomen dat, voordat bouwvergunning wordt verleend, inzicht moet zijn gegeven in de aanwezige archeologische waarden.

7.11 Geurverordening/gebiedsvisie

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. Veehouderijen moeten daarbij voldoen aan individuele wettelijke normen voor geurbelasting op een geurgevoelig object zoals een woning. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te voeren en af te wijken van de wettelijke normen binnen een door de wet aangegeven bandbreedte. Daarbij moet gezocht worden naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Die normen worden in een verordening vastgelegd.

Deze verordening is door de gemeenteraad van Reusel-De Mierden vastgesteld op 27 mei 2008 en op 1 juni 2008 in werking getreden.

Met het geurbeleid heeft de gemeente als doel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dit geldt voor woningbouw, ruimte voor ruimte, recreatie en toerisme alsmede voor de ontwikkeling van de veehouderij in met name het landbouwontwikkelingsgebied en op duurzame locaties in de verwevingsgebieden, zoals deze zijn benoemd in het Reconstructieplan Beerze-Reusel.

In de verordening is de individuele norm op de kern Reusel in de verordening vastgelegd op 1 ou/m³.

Daarmee wordt de kern afdoende beschermd tegen te hoge geurbelasting. De individuele norm binnen het extensiveringsgebied wonen, in een bufferzone van 500 meter rond de kern Reusel en op geurgevoelige objecten binnen de plangebieden voor woningbouw, ruimte voor ruimte en bedrijventerreinen is vastgelegd op 7 ou/m³. Deze norm biedt voldoende waarborg voor een redelijk goed leefklimaat rondom de woonkernen waardoor toekomstige bouwplannen te verwezenlijken zijn.

8 DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen Reusel.

Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor ontwikkelingen, zoals in hoofdstuk 6 beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het Handboek Kempengemeenten en de VROM-notitie Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (versie 0.92, 8 maart 2006). Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

8.2.1 Agrarisch (A)

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een agrarische bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' op de plankaart geldt een aanlegvergunningstelsel.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.2 Bedrijf-1 (B-1)

Deze bestemming betreffen de min of meer verspreid in de kom Reusel liggende bedrijven. Deze bedrijven zijn positief bestemd en hebben enige uitbreidingmogelijkheden.

Op de plankaart kan een nadere aanduiding zijn aangegeven waarmee ter plaatse een bedrijfswoning, twee bedrijfswoningen of verkooppunt van brandstoffen (met lpg) is toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart zijn bedrijven in de milieucategorie 3.1 toegestaan. Ter plaatse van de nadere aanduiding is tevens een paardenpension toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages, de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.3 Bedrijf-2 (B-2)

Deze bestemming betreft de bedrijven die zijn gelegen ten noorden van de Lange Voren. Binnen deze gronden zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijven zijn positief bestemd en hebben enige uitbreidingsmogelijkheden. Bij de bedrijven zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingspercentages en de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.4 Bedrijf-Algemeen Nut

De tot 'Bedrijf-Nuts' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.5 Bedrijventerrein (BT)

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein 'Lange Voren'. In vergelijking met de bestemmingen 'Bedrijf 1' en 'Bedrijf 2' zijn de bebouwingsvlakken hier ruimer getekend. Bij het toestaan van de milieucategorieën is rekening gehouden met de huidige rechten van de bedrijven. Op het terrein zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 en 3.2 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn bedrijven in de categorie 4.1 toegestaan. Verder zijn ondergeschikte kantoren en is productiegebonden detailhandel toegestaan.

Voor twee bedrijven geldt dat de bestaande bedrijfsvoering niet past binnen de gewenste milieuzonering. Deze bedrijven hebben een positieve bestemming gekregen door middel van een nadere aanduiding waarmee een hogere milieucategorie is toegestaan. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Voor de bedrijven ten oosten van de Denestraat geldt dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor een bedrijf in een hogere milieucategorie (4.1).

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het toegelaten bebouwingspercentage en zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.6 Bos (BO)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer bos een bebossing. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4 meter. In de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8.2.7 Centrum (C)

Binnen deze bestemming is het centrumgebied van de kom Reusel opgenomen. Binnen deze bestemming zijn centrumfuncties zoals wonen, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Horecagelegenheden zijn alleen ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan in de categorieën A, B en C.

Dit betekent dat cafés en discotheken niet zijn toegestaan. Een supermarkt is uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies, met uitzondering van horeca en de supermarkt, onderling wisselen, zodat een gevarieerd centrum kan ontstaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.8 Detailhandel (DH)

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel. Op de plankaart kan een nadere aanduiding zijn aangegeven waarmee ter plaatse een bedrijfswoning op de verdieping is toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.9 Gemengd (GD)

Binnen deze bestemming is het aanloopgebied naar het centrum van de kom Reusel opgenomen. Binnen deze bestemming zijn functies zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en (bestaand) wonen toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen horeca A, B en C ter plaatse van de betreffende aanduiding is toegestaan. Dit betekent dat cafés en discotheken niet zijn toegestaan. Detailhandel is eveneens uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de toegelaten functies onderling wisselen, met uitzondering van detailhandel en horeca. Voor horeca en detailhandel geldt dat nieuwvestiging niet is toegestaan, de bestaande vestigingen mogen blijven voortbestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van woningen binnen de bestaande bebouwing.

8.2.10 Groen (G)

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een bergbezinkbassin toegestaan.

In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.11 Horeca (H)

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horeca in de categorie A, B en C. Op de verdieping is ter plaatse van de betreffende aanduiding wonen toegestaan. Voorts zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is tevens horeca in de categorie E toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.12 Maatschappelijk (M)

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is een begraafplaats toegestaan. Voorts is een aanduiding op de plankaart opgenomen voor wonen en voor een bedrijfswoning (de pastorie).

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.13 Recreatie (R)

Op de gronden binnen de bestemming zijn, uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, recreatiewoningen toegestaan. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

8.2.14 Sport (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen en aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

8.2.15 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart zijn tevens garageboxen toegestaan. Tevens is een aanduiding op de plankaart opgenomen ten behoeve van een busstation. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen en gebouwen ten algemene nutte. In de voorschriften zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.16 Water (WA)

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

8.2.17 Wonen-1 (W-1)

De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, een onderdoorgang en woonwagens zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgvoorziening' zijn tevens zorgvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming is een vrijstelling voor een aan- of uitbouw ten behoeve van mindervalide personen en/of senioren opgenomen.

8.2.18 Wonen-2 (W-2)

De tot 'Wonen-2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de woningtypologie, de maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Detailhandel en dienstverlening zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart toegestaan.

Binnen de bestemming is een vrijstelling voor een aan- of uitbouw ten behoeve van mindervalide personen en/of senioren opgenomen.

8.2.19 Leiding-Riool (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende rioolleiding geregeld.

8.3 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een Handhavingsprogramma (raadsbesluit 7 maart 2005) vastgesteld voor de periode 2005-2008. De gemeente Reusel-De Mierden wil door middel van een helder en duidelijk geformuleerd beleid handhaven.

Hierbij staan rechtvaardigheid, transparantie en consequent optreden voorop om onder andere de veiligheid en leefbaarheid te vergroten. Prioriteiten voor deze periode liggen bij het bestrijden van brandonveiligheid, het waarborgen van voldoende toezicht op risicovolle bedrijven, het voorkomen van illegaal storten en aanbieden van afval, het intensiveren van handhaving van het bestemmingsplan buitengebied, het bestrijden van illegale bouw- en sloopactiviteiten, het aanpakken van illegale bewoning en de professionalisering van handhaving.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden.

Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In voorliggend bestemmingsplan 'Kom Reusel' zijn bebouwings- en gebruiksvoorschriften opgenomen. In de bebouwingsvoorschriften zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering.

Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksvoorschriften zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur neemt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

9 PROCEDURES

9.1 Kaderstellende notitie

Voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Kom Reusel' is een kaderstellende notitie opgesteld. Het doel van de kaderstellende notitie was om te komen tot randvoorwaarden en uitgangspunten voor Reusel, welke als basis dienen voor het op te stellen bestemmingsplan.

Eén van de belangrijkste doelstellingen bij het opstellen van de kaderstellende notitie en het bestemmingsplan voor de kom van Reusel was een helder communicatietraject. In het kader van het opstellen van de kaderstellende notitie heeft dan ook een informatieproces plaatsgevonden in de vorm van diverse presentaties en bijeenkomsten.

Op 14 december 2005 is de kaderstellende notitie gepresenteerd aan de inwoners van Reusel. Op 16 januari 2006 heeft een discussieavond plaatsgevonden met de raadscommissie Grondgebiedszaken. Naast een korte presentatie, is tijdens deze avond ook een aantal stellingen aan de commissieleden voorgelegd.

De kaderstellende notitie heeft van 12 december 2005 t/m 23 januari 2006 ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid had zijn reactie kenbaar te maken. Tijdens deze termijn zijn 7 reacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een inspraaknotitie.

Op 13 februari 2006 heeft de raad van de gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld dat de volgende producten als bouwstenen worden gebruikt voor het bestemmingsplan Kom Reusel:

- de kaderstellende notitie (9 december 2005);
- het verslag van de Commissie Grondgebiedszaken (16 januari 2006);
- het raadsvoorstel van het college, behandeld in de commissie van 24 januari 2006 (exclusief de reactie van het college op de ingediende zienswijze van de heer M. Heesters);
- alle ingediende zienswijzen;
- de onderwerpen waarvoor in de raad specifieke aandacht is gevraagd:
 - de plangrens ten westen van de Schoolstraat;
 - het open houden en onderzoeken van alle mogelijke opties voor huisvesting van de Heemkunde, inclusief het gebied nabij het voormalige gemeentehuis;
 - het verruimen van de mogelijkheden om een slaapkamer annex badkamer te realiseren op de begane grond in het kader van langer zelfstandig wonen van ouderen.

De raad heeft verder bepaald dat:

- aan de horeca buiten het concentratiegebied aan de Wilhelminalaan uitbreidingsruimte wordt geboden;
- uitbreiding van de horecavestigingen in het concentratiegebied aan de Wilhelminalaan niet mogelijk is, tenzij uitbreiding en aanpassing aan de ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing mogelijk is en dit niet leidt tot grotere bezoekersaantallen.

Bovenstaande bouwstenen en opmerkingen zijn gehanteerd als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan Kom Reusel.

9.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Reusel' is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure van 26 juni tot 7 augustus 2006 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om reacties in te dienen.

Als separate bijlage is de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Reusel' toegevoegd. In deze nota zijn de ingediende reacties beantwoord. Verschillende reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

9.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Reusel' heeft in het kader van de vaststellingsprocedure van 26 maart 2008 tot en met 6 mei 2008 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid hebben 15 reclamanten gebruik gemaakt.

De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage bij het raadsbesluit opgenomen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben er enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Ook deze zijn vermeld in het raadsbesluit.

9.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Kom Reusel' is op 23 september 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld.

Bijlage 1

Parkeeronderzoek centrum Reusel

Bijlage 2

Overzicht woningbouw 2005-2010