Crijns Rentmeesters BV
Koningsplein 20
5721 GJ Asten
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

RUIMTELIJKE MOTIVERING
ZEEGSTRAAT 37-39
GEMEENTE REUSEL - DE MIERDEN

Crijns Rentmeesters bv

Rapportnummer U221624

September 2025

PLANGEGEVENS

Besluitlocatie:	Zeegstraat 37 en 39 Reusel
Versie	September 2025
Opgesteld door	Crijns Rentmeesters bv

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Ligging 7

1.3 Begrenzing 8

1.4 Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden 9

1.4.1 Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden 9

1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' 9

1.5 Leeswijzer 9

2. PLANBESCHRIJVING 10

2.1 Huidige situatie 10

2.1.1 Lint Zeegstraat 10

2.1.2 Invulling besluitgebied 11

2.2 Beoogde situatie 13

2.2.1 Inleiding 13

2.2.2 Ruimte visie 13

2.2.3 Verkaveling 14

2.2.4 Beeldkwaliteit 15

2.2.4.1 Algemeen 15

2.2.4.2 Hoofdwoning 15

2.2.4.3 Rijwoningen 17

2.2.4.4 Vrijstaande woning 18

2.2.5 Sloop 20

2.2.6 Planologische situatie 21

2.2.7 Landschappelijke inrichting 21

2.2.8 Verkeer en parkeren 22

3. WETTELIJK KADER 24

3.1 Rijksbeleid 24

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 24

3.1.2 Instructieregels Rijk 24

3.1.2.1 Wettelijk kader 24

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 26

3.2 Provinciaal beleid 27

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie 27

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 27

3.2.2.1 Wettelijk kader 27

3.3 Gemeentelijk beleid 33
3.3.1 Nota Impuls sociale woningbouw 33
3.3.1.1 Wettelijk kader 33
3.3.2 Kempische visie op wonen 2024-2028 34
3.3.2.1 Beleidskader 34
3.3.3 Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven 35
3.3.3.1 Beleidskader 35
3.3.3.2 Toets 35
3.3.4 Omgevingsvisie 36

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING 38

4.1 Bodemkwaliteit 38
4.1.1 Wettelijk kader 38
4.1.2 Toets 38

4.2 Water 40
4.2.1 Wettelijk kader 40
4.2.1.3 Waterschapsverordening De Dommel 40
4.2.1.4 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 41
4.2.1.5 Programma Water en Riolering Reusel-De Mierden, 2024 – 2028 42
4.2.2 Toets 42
4.2.2.4 Hoogte perceel 43
4.2.2.6 Omgang met hemelwater 43

4.3 Cultureel erfgoed 44
4.3.1 Wettelijk kader 44
4.3.2 Archeologie 45
4.3.2.1 Algemeen 45
4.3.2.2 Besluitgebied 45
4.3.2.3 Bureauonderzoek 46
4.3.2.4 Verkennend booronderzoek 46
4.3.3 Cultuurhistorie 46

4.4 Natuur 48
4.4.1 Wettelijk kader 48
4.4.2 Toets 49
4.4.2.2 Stikstof 50
4.4.2.3 Houtkap 50

4.5 Geluid 51
4.5.1 Wettelijk kader 51
4.5.2 Toets 51

4.6 Geur 53

4.6.1 Wettelijk kader 53
4.6.2 Toets 53
4.6.2.2 Woon- en leefklimaat 54

4.7 Gezondheid 56
4.7.1 Endotoxinen 56
4.7.2 Geitenhouderijen 56
4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen 57
4.7.3.1 Wettelijk kader 57
4.7.3.2 Toets 57
4.7.4 Hoogspanningsverbindingen 57
4.7.4.1 Wettelijk kader 57
4.7.5 Positieve gezondheid 58
4.7.5.1 Wettelijk kader 58
4.7.5.2 Toets 58
4.7.6 Luchtkwaliteit 58
4.7.6.1 Wettelijk kader 58
4.7.6.2 Toets 59

4.8 Bedrijvigheid 61
4.8.1 Wettelijk kader 61
4.8.2 Toets 62

4.9 Omgevingsveiligheid 62
4.9.1 Wettelijk kader 62
4.9.2 Toets 62

4.10 Duurzaamheid en klimaat 64
4.10.1 Duurzaamheid 64
4.10.1.1 Wettelijk kader 64
4.10.1.2 Wettelijk kader 64
4.10.2 Klimaat 64
4.10.2.1 Wettelijk kader 64
4.10.2.2 Toets 64

4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling 65
4.11.1 Wettelijk kader 65
4.11.2 Toets 65
4.11.2.1 Toets bijlage V 65
4.11.2.2 Toets m.e.r.-beoordeling 65

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 67

5.1 Eén omgevingsplan 67

5.2 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 67

6. UITVOERBAARHEID 68

6.1 Algemeen 68

6.2 Omgevingsdialoog 68

6.3 Financiële uitvoerbaarheid 68

6.4 Nadeelcompensatie 69

Bijlagen:

1. Aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Zeegstraat 37/39 te Reusel
2. Aeriusberekening
3. Quickscan flora en fauna
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Plan van aanpak verkennend archeologisch booronderzoek
6. Landschappelijk inrichtingsplan
7. Onderzoek wegverkeerslawaai
8. Rekenmodule Maatwerk omgevingskwaliteit
9. Verklaring bouwpeil en waterberging

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke motivering is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Zeegstraat 37-39 te Reusel, hierna het besluitgebied genoemd. Het besluitgebied was tot voorkort in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. De aangrenzende grond is in gebruik als cultuurgrond. Initiatiefnemer heeft de varkenshouderij gesaneerd middels de Saneringsregeling Varkenshouderij en is voornemens het agrarisch bedrijf te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie.

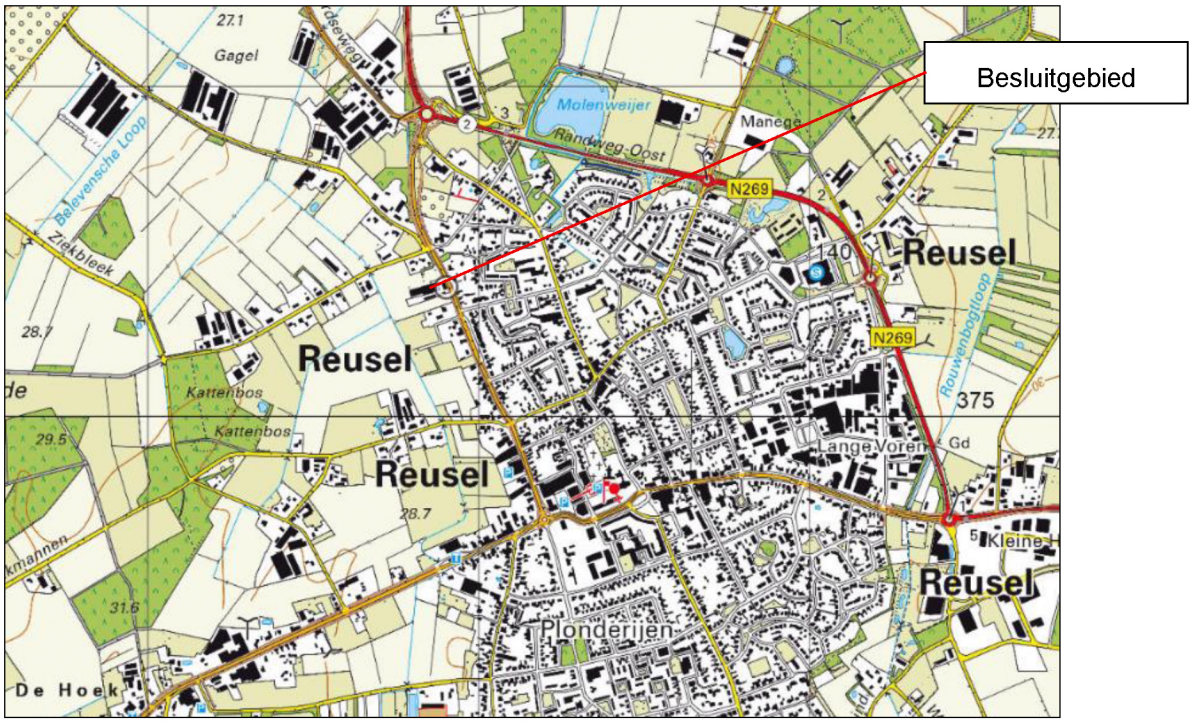
De beoogde herontwikkeling voorziet in het saneren van de varkenshouderij, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bedrijfswoning wordt herbouwd als dubbele woonboerderij. Op het achtererf worden 12 woningen in de vorm van een erfmodel gebouwd.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Voor de besluitlocatie is het Omgevingsplan gemeente Reusel – De Mierden per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld.

Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA voorziet in de benodigde motivering om af te wijken van het Omgevingsplan. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend als het passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Daarnaast dient te worden voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Deze regels komen overeen met de regels voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.2 Ligging

Het besluitgebied is gelegen aan Zeegstraat 37-39 te Reusel, direct ten westen van de kern. Navolgende figuur geeft de ligging van het besluitgebied weer op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het besluitgebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het besluitgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente: Reusel, sectie E, nummer 1195 en (deels) 1388 en kent een oppervlakte van 7.852 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het besluitgebied, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 2: Kadastraal situatie van het besluitgebied

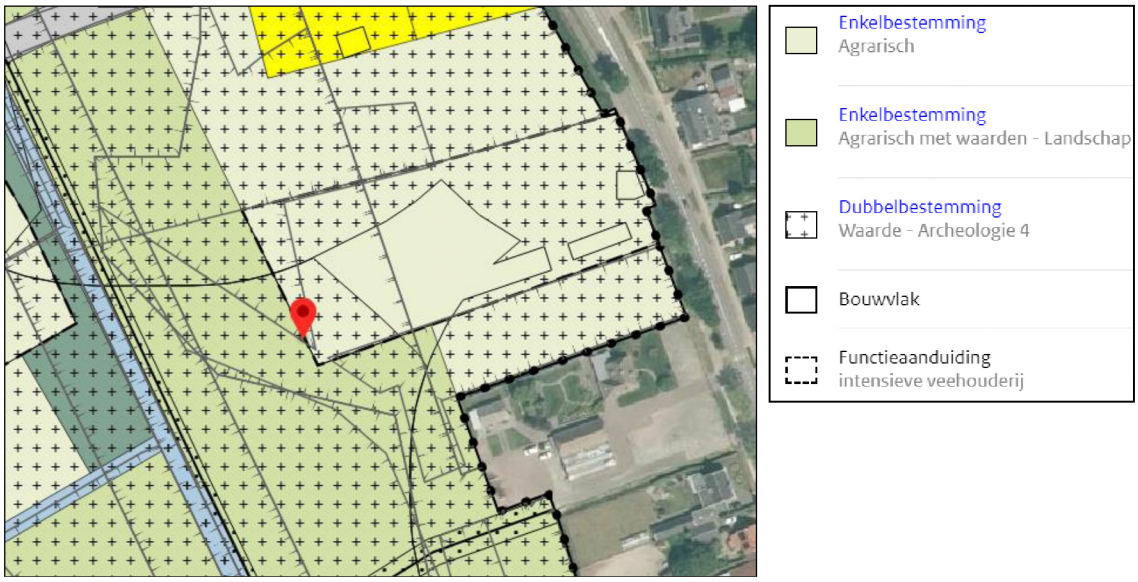
1.4 Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden

1.4.1 Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden per 1 januari 2024 van rechtswege het geldende planregime. Dit Omgevingsplan wordt door de gemeente Reusel-De Mierden nog nader ingevuld. Het besluitgebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2023'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' is vastgesteld in de raadsvergadering van 24 september 2024 (nu onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege).



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2023'

Het besluitgebied is bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ter plaatse is grotendeels een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de uitoefening van een intensieve veehouderij.

1.5 Leeswijzer

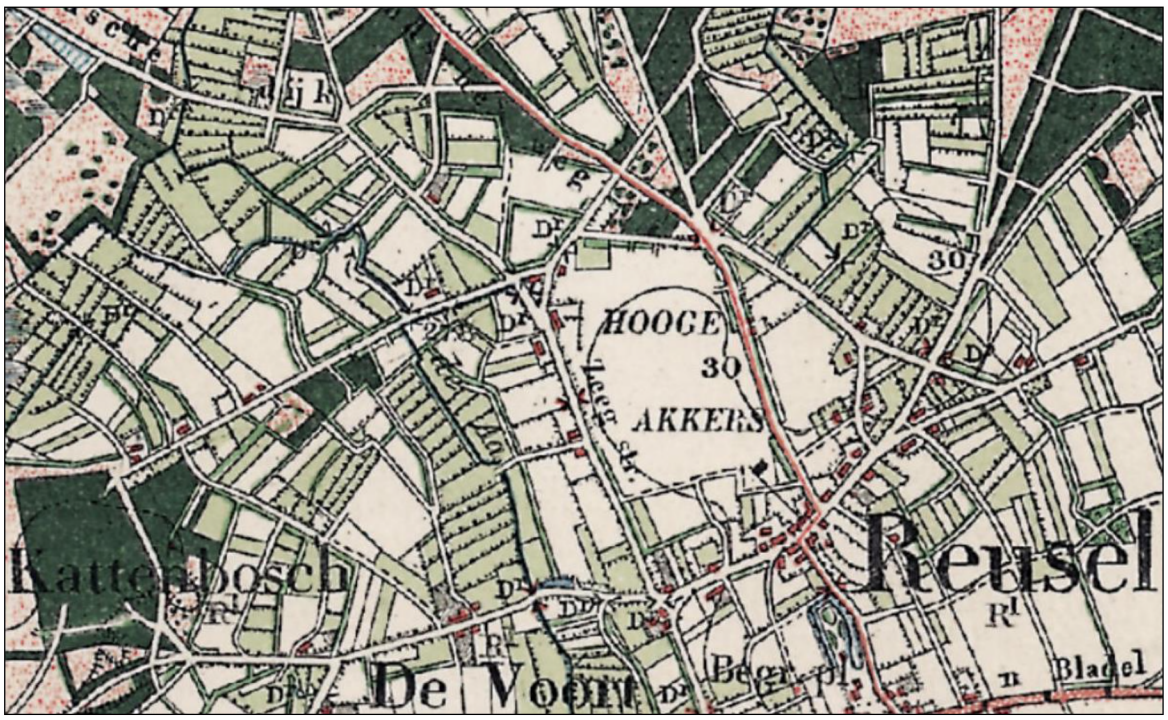
In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het wettelijk kader wordt getoetst. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats en in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Lint Zeegstraat

De Zeegstraat is een oud bebouwingslint dat reeds rond 1900 bebouwing kende. De bebouwingsdichtheid was in die periode echter beperkt. Ter hoogte van Zeegstraat 37 was indertijd al bebouwing zichtbaar. In die periode was er nog sprake van een sterke (zicht)relatie tussen het lint en de 'daarachter' liggende beek. De kavelgrenzen liepen loodrecht op de straat. Het patroon van de kavelgrenzen werd versterkt door opgaande beplanting. Vanaf 1900 heeft er verdichting van het lint plaats gevonden. Het dorp rukte ook op waardoor de Zeegstraat het karakter van een randweg kreeg. Thans is het lint aanzienlijk verdicht. De relatie met het beekdal van de Reusel is op de besluitlocatie tussen de bebouwing door waarneembaar. Op onderstaande topografische kaart uit ca. 1900 is de bovenloop van de Reusel te zien en de toen nog schaarse bebouwing aan de Zeegstraat. De Reusel was, ter hoogte van het besluitgebied, toen al recht getrokken.



Figuur 4: Historische kaart Zeegstraat (omstreeks 1900)

In de loop der tijd heeft een verdichting van het lint plaats gevonden. Deze verdichting heeft in het zuidelijke deel ter hoogte van de aansluiting met de Wilhelminalaan de grootste impact gehad. De Zeegstraat maakt hier thans onderdeel uit van het centrum gebied.

Het noordelijk gelegen deel van de Zeegstraat ter hoogte van het besluitgebied is te kenschetsen als een 'landelijk-dorps bebouwingslint'. In dit deel zijn waardevolle zichtrelaties richting de Reusel aanwezig. Navolgende figuur, ontleent aan de ruimtelijke visie Zeegstraat, geeft een overzicht van de zichtlocaties tussen het lint en de Reusel.



Figuur 5: Uitsnede Ruimtelijke visie Zeegstraat

2.1.2 Invulling besluitgebied

Aan de Zeegstraat 37 te Reusel was tot voorkort sprake van een agrarisch bedrijf met varkenshouderij en akkerbouw als neventak. Binnen het agrarische bouwvlak was tot sanering sprake van een bedrijfswoning en 2.600 m² bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn voor de varkenshouderij en in beperkte mate voor de akkerbouw. Het agrarische bedrijf is gelegen aangrenzend aan de kern en aangrenzend

aan de bovenloop van de beek. De gronden ten zuiden en westen van het bouwvlak zijn in gebruik voor de akkerbouw. Navolgende figuren geven een beeld van het besluitgebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Bedrijfswoning



Figuur 7: Andere zijde bedrijfswoning



Figuur 8: Luchtfoto tijdens sloop varkensstallen (2021)

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

De beoogde herontwikkeling voorziet in het saneren van de varkenshouderij, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voor twee wooneenheden en het toevoegen van in totaal 12 woningen (waarvan 11 in de vorm van een erfmodel). Navolgend wordt een en ander nader toegelicht. Een deel van de navolgende teksten is gebaseerd of ontleend aan de ruimtelijke visie Zeegstraat.

2.2.2 Ruimte visie

In opdracht van de gemeente Reusel-De Mierden is een ruimtelijke visie voor de Zeegstraat in relatie met de beekloop van de Reusel opgesteld. De onderstaande figuur is aan deze visie ontleend. Kenmerkend voor het noordelijke deel van de Zeegstraat zijn de doorzichten naar het achtergelegen beekdal. Vanaf de Kattenbos is een brede zone aan weerszijden van de Reusel vrij van bebouwing waardoor er ruimte is voor natuur- en landschapsontwikkeling. In onderstaande figuur (Bron: Buro Hofsteden) is een invulling gegeven van woningbouw op enkele erven aan de Zeegstraat. Op het erf aan de Zeegstraat 37 wordt een sanering van de varkenshouderij en daar in de plaats een invulling met woningbouw voorgesteld.



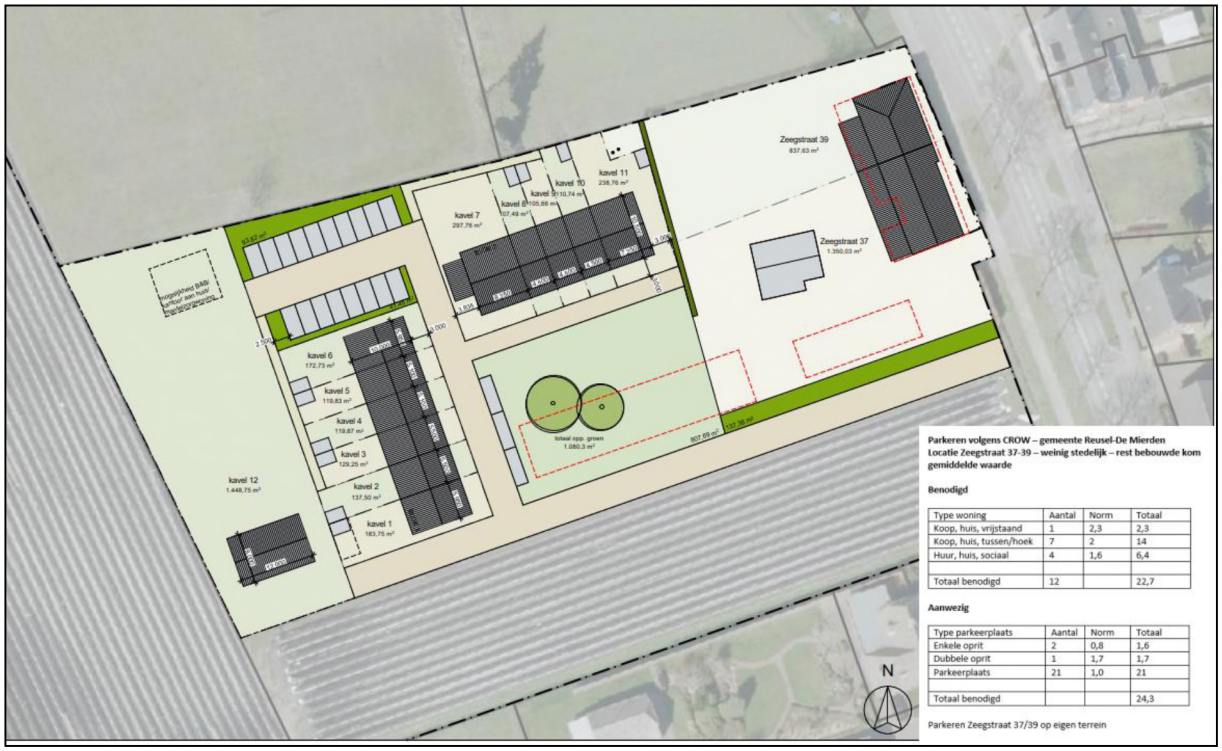
Figuur 9: Tekening beoogde situatie met verkaveling en hermeandering van de bovenloop van de Reusel (Bron: Buro Hofstede)

2.2.3 Verkaveling

Het agrarisch bedrijf Zeegstraat 37-39 wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats komt een woonerf met 12 nieuwe woningen. Het bouwplan omvat een vrijstaande woning, een blok van zes woningen en een blok van vijf woningen. De woningen zijn georiënteerd op een gezamenlijk erf. De woonboerderij wordt herbouwd als gesplitst woonboerderij. De aaneengebouwde (rij)woningen liggen binnen 'Stedelijk Gebied', de vrijstaande woning liggen buiten dit gebied.

Ten zuiden van het agrarische erf Zeegstraat 37 wordt een nieuwe toegangsweg gerealiseerd. Dit is een smalle weg van maximaal 5 meter breed, dat het karakter heeft van een lange erftoegangsweg. Deze weg dient niet te zwaar te worden beplant met weg-begeleidende beplanting.

Rondom het nieuwe 'erf' staan twee blokken met geschakelde woningen. Het is de bedoeling dat deze volumes verwijzen naar een oorspronkelijk agrarisch erf. De volumes dienen dan ook te worden uitgewerkt als zogenaamde schuurtypen. Hierin kunnen zowel woningtypen voor starters als voor senioren worden geprojecteerd. Het parkeren wordt voor het grootste deel opgelost in een parkeerkoffer, die uit het zicht ligt. Aan de westelijke zijde van het erf ligt één vrijstaande woning. Deze landelijke vrijstaande woning aan het einde van het erf verzorgt een passende overgang naar het landschap van het Reuseldal. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 10: Invulling besluitgebied na herontwikkeling

2.2.4 Beeldkwaliteit

2.2.4.1 Algemeen

De stedenbouwkundige inrichting van de ruimtelijke visie gaat uit van het creëren van zogenaamde ‘nieuwe erven’. Hierbij is het de bedoeling dat de bebouwing wordt vormgegeven als verwijzing naar een oorspronkelijk agrarisch erf. Dit wordt gecreëerd door de ‘hoofdwoning’ aan het historische lint van de Zeegstraat. Deze hoofdwoning wordt vormgegeven door de herbouw van de oorspronkelijke (woon)boerderij. Achter de hoofdwoningen bevindt zich een ensemble woningen rondom het erf, welke verwijzen naar de oorspronkelijke bijgebouwen in de vorm van schuren en stallen. Evenals de stedenbouwkundige inrichting is ook de architectonische inrichting geïnspireerd op het ensemble van boerderij (hoofdwoning) met bijgebouwen. Binnen de inrichting wordt een variatie gecreëerd in situering, bouwvolume, materialen en kleuren passend bij de verschillende woningtypen binnen het plan.

2.2.4.2 Hoofdwoning

De hoofdwoning van het ‘nieuwe erf’’ bevindt zich parallel aan de Zeegstraat. Het volume wordt gekenmerkt door zijn positionering aan dit lint. De hoofdwoning wordt opnieuw vormgegeven door de herbouw van de oorspronkelijke woonboerderij, waarbij de boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De herbouw van de woonboerderij dient zowel in stedenbouwkundig als architectonisch opzicht gelijkenissen te vertonen met de oorspronkelijk typologie op de locatie, gekenmerkt door type langgevelboerderij.

Hoofdvorm:

- bouwmassa:
  Eenduidige hoofdmassa vormgegeven als één bouwvolume, met mogelijkheid tot een verspringing voor het verder aanzetten van het voormalige woon- en schuurgedeelte.

- Kapvorm:
  Eenduidig zadeldak zonder overstek, met de mogelijkheid tot het aanbrengen van een schild aan de zijde van het 'schuurgedeelte'.

- Kaprichting:
  De nokrichting is parallel georiënteerd aan de Zeegstraat.

Gevelaanzicht:

- Gevelgeleding:
  Vormgegeven als een samenhangend geheel, met herkenbaarheid van het voormalige woon- en schuurgedeelte.

- Gevelopbouw:
  Vormgegeven als een samenhangend geheel, met verwijzingen naar de een traditionele gevelopbouw met onderscheid in woon- en schuurgedeelte.

Materialisering:

- Materiaalkeuze:
  Gevel: een- of tweedeling in gevelbekleding,
  baksteen (keimwerk, (licht)grijs tint), hout (gepotdekseld, antraciet)
  Dak: dakpannen (blauw gesmoord, antraciet)
  Kozijnen: vrij, passend bij het type langgevelboerderij
  Accenten: beton, hout

Detaillering:

- Details:
  Ingetogen, eenvoudige details passend bij het type langboerderij.

Navolgende figuren geven referentiebeelden van de beoogde beeldkwaliteit:





Beoogde vormgeving voor de herbouw
van de hoofdwoning aan de Zeegstraat 37-39

2.2.4.3 Rijwoningen

De woningen achter de hoofdwoning, rond het erf dienen, evenals de stedenbouwkundige inrichting, ook in architectonische verschijningsvorm te verwijzen naar agrarische bijgebouwen op het erf. Zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik dient de invulling geïnspireerd te worden op deze bijgebouwen in de vorm van schuurwoningen. In het geval van de rijwoningen zal dit ertoe lijden dat de rijwoningen deel uitmaken van één gebouw per bouwblok.

Hoofdvorm:

- Bouwmassa:
  Eenduidigheid in hoofdmassa/kap, vormgegeven als één bouwvolume per bouwblok. Het uitgangspunt is één bouwlaag met kap. Het volume wordt gekenmerkt door een langgerekt grondplan.

- Kapvorm:
  Dominant dakvlak vormgegeven als zadeldak, geen samengestelde kappen of dwarskappen. Het dakvlak is aan de voorzijde gesloten. Een dakkapel aan de voorzijde is niet toegestaan. Het dakvlak wordt voorzien van een eenvoudige vormgegeven goot, bijvoorbeeld een mastgoot. Overstekken zijn denkbaar indien eenvoudig van karakter en passend geïntegreerd.

- Kaprichting:
  De nokrichting is parallel georiënteerd aan de aanliggende straat (langszijde).

Gevelaanzicht:

- Gevelgeleding:
  Individuele woningen maken deel uit van een rij die als één geheel wordt vormgegeven per bouwblok. Dit komt in materialisatie tot uiting in de vormgeving bestaande uit 1 hoofdmateriaal.

Binnen het geheel is mogelijkheid tot het aanbrengen van eventuele verspringingen. Hierbij is de mogelijkheid om binnen het gekozen hoofdmateriaal onderschikte accenten aan te brengen.

- Gevelopbouw:
  Vormgegeven als een samenhangende geheel.
- Materiaalkeuze:

Gevel: één hoofdmateriaal
Baksteen: – mangaan of donkere grijs -bruin tinten *of*
Houten gevelbekleding vergrijsd, zwart of donkere bruin- grijs tinten
Dak: Dakpannen – blauw gesmoord, antraciet of rood genuanceerd
Kozijnen: Vrij - donkere kleurtint
Accenten: beton, hout – natuurlijke materiaalkleur

Detaillering:

- Details:
  Ingetogen, eenvoudige details passend bij de verwijzing van schuurtype.

Navolgende figuren geven referentiebeelden van de beoogde beeldkwaliteit van de rijwoningen:



Figuur 11: Beoogde beeldkwaliteit rijwoningen

2.2.4.4 Vrijstaande woning

Evenals de rijwoningen dient de vrijstaande woning vormgegeven te worden met een verwijzing naar agrarische bijgebouwen in de vorm van schuurwoningen. De vrijstaande woning vormt in stedenbouwkundig opzicht een open overgang naar het landschap van het Reuseldal. Ten opzichten van de rijwoningen biedt de vrijstaande woning door de individuele opzet mogelijkheid tot grotere variatie. Navolgend worden hiervoor de voorwaarden beschreven:

Hoofdvorm:

- Bouwmassa:
  Eenduidigheid in hoofdmassa/kap, de verhouding kap in het totaal is overheersend ten opzichten van de gevel.

- Kapvorm:
  Dominant dakvlak, geen samengestelde kappen of dwarskappen. Verspringen en/of inkepingen in het dakvlak zijn mogelijk.

- Kaprichting:
  De nokrichting van de kap dient parallel te lopen met de lange zijde van het bouwvolume.

Gevelaanzicht:

- Gevelgeleding:
  De woningen worden individueel vormgegeven, waarbij verspringen mogelijk zijn.
- Gevelopbouw:
  De gevelopbouw wordt individueel per woning vormgegeven met een speels, variërend karakter. Richting het landschap overheerst een open karakter van de gevelopeningen.

Materiaalkeuze:

- Gevel: Vrij, combinatie van materialen mogelijk
  Baksteen – mangaan of donkergrijs- bruin tinten
  Houten gevelbekleding vergrijsd, zwart of donkere bruin- grijs tinten
  Zink of Aluminium – grijstinten
- Dak: Dakpannen – blauw gesmoord – antraciet
  Zink of Aluminium – grijstinten
- Kozijnen: Vrij
- Accenten: beton, hout, aluminium, zink – natuurlijke materiaalkleur

Details:

- Ingetogen, eenvoudige details passend bij de verwijzing van schuurtype.



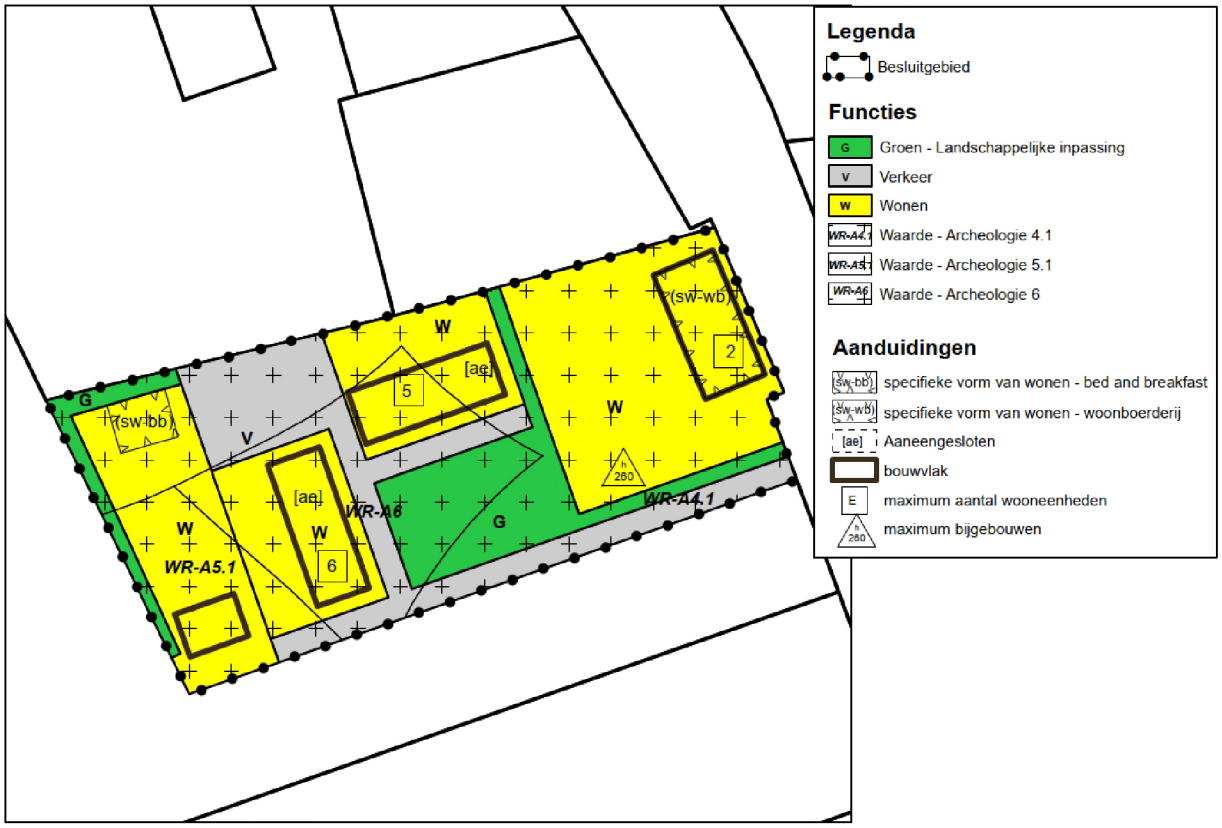
Figuur 12: Beeldkwaliteit vrijstaande woning

2.2.5 Sloop

Ter plaatse van het besluitgebied was tot voorheen sprake van 2.736 m² aan bedrijfsbebouwing, waarvan circa 2.600 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. Alle stallen in gebruik voor de veehouderij zijn reeds gesloopt.

2.2.6 Planologische situatie

Het varkensbedrijf Zeegstraat 37-39 wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats komt een woonerf met 12 woningen. Het woonerf bevat één vrijstaande woning, een blok van vijf woningen en een blok van zes woningen. De woningen zijn (behoudens de vrijstaande) georiënteerd op een gezamenlijk erf. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en deze wordt herbouwd als een dubbele woonboerderij. Bij het zuidelijk deel wordt beoogd 260 m² bijgebouwen te behouden of te herbouwen. Aan de noordwestzijde wordt een aanduiding toegevoegd voor het realiseren van een bed & breakfast, kantoor aan huis of mantelzorgwoning. Ten zuiden van het agrarische erf Zeegstraat 37 wordt een nieuwe toegangsweg gerealiseerd.



Figuur 13: Uitsnede plankaart

2.2.7 Landschappelijke inrichting

Om te waarborgen dat de buitenruimte na herontwikkeling een uniforme en aantrekkelijke uitstraling kent is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Er wordt ingestoken op een erf dat zowel vanuit de omgeving als vanuit de openbare ruimte op het erf een groene en landelijke uitstraling heeft.
Vanaf de Zeegstraat kom je via een boerderijpad, begeleidt door een rij lindenbomen die in een brede haag staan, op een ruim opgezet landelijkerf met een groot bloemrijk speelveld. Dit speelveld, waar het hemelwater van de rijbaan en de voorzijde van de woningen op afwateren, ligt niet
strak tussen de hoge trottoirbanden maar krijgt een natuurlijke overgang van straat naar bloemrijk speelveld. Voor de woningen zorgt een lage beukenhaag voor een rustige omkadering en een groene overgang naar de voortuinen. Verder worden de kavels van de rijwoningen naar keuze voorzien van een hoge haag(liefst beukenhaag) of een begroeid hekwerk. De parkeerko er wordt ingepast

door een plantvak met Hedera en enkele heesters/bomen. De grote tuin bij kavel 12 wordt ingepast met een struweelhaag van ca. 3 meter breed voor een robuuste overgang naar het landschap van het Reuseldal.



Figuur 14: Landschappelijk inrichtingsplan Zeegstraat 37-39, Reusel (Elings)

2.2.8 Verkeer en parkeren

De woningen worden allen middels een centrale in- uitrit ontsloten aan de Zeegstraat. De woning aan Zeegstraat 37 wordt middels de eigen, bestaande, uitrit ontsloten.

De landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 744 zijn leidend voor de gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van de landelijke richtlijnen. Daarmee kan onderbouwd worden aangegeven welke parkeernorm is gebruikt en wat de verwachte parkeervraag is. CROW-publicatie 744 beschrijft ook hoeveel verkeersbewegingen bepaalde ontwikkelingen tot gevolg hebben en is de basis voor het beoordelen van verkeerseffecten van ruimtelijke ontwikkelingen. Afgaande op de CROW publicatie kan worden gesteld dat het besluitgebied is gelegen binnen het gebied 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'.

Na herontwikkeling is sprake van een toevoeging van 13 wooneenheden. Het betreft één vrijstaande woning, één toevoeging in de woonboerderij en 11 tussen- of hoekwoningen (waarvan 4 sociale huurwoningen en 4 betaalbare woningen). Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,3 (afgerond 3) parkeerplaatsen op eigen perceel. Hiervoor is voldoende ruimte. Voor de tussen- en hoekwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (totaal 14). Voor de sociale huur geldt een parkeernorm van 1,1 per woning. In totaal zijn er derhalve 23 parkeerplaatsen benodigd.

Benodigd

Type woning	Aantal	Norm	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	2,3	2,3
Koop, huis, tussen/hoek	7	2	14
Huur, huis, sociaal	4	1,6	6,4
Totaal benodigd	12		22,7

Het parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein en deels middels een parkeerkoffer en met langsparkeervakken. Ter plaatse dient ruimte gevonden te worden voor ten minste 23 parkeerplaatsen. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden. De parkeerkoffer biedt ruimte voor 18 parkeerplaatsen en drie plaatsen voor langsparkeren. Drie parkeerplaatsen worden opgelost op eigen terrein bij de boerderijwoning.

Aanwezig

Type parkeerplaats	Aantal	Norm	Totaal
Enkele oprit	2	0,8	1,6
Dubbele oprit	1	1,7	1,7
Parkeerplaats	21	1,0	21
Totaal benodigd			24,3



Figuur 15: Invulling parkeren

3. WETTELIJK KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op nationale belangen of een direct effect op de afwegingsprincipes. Daarvoor is het plan te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan behoud van een toekomst bestendig duurzaam buitengebied. Een niet op de toekomst gericht agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De bestaande woning wordt hergebruikt en krijgt een toekomstbestendige functie.

3.1.2 Instructieregels Rijk

3.1.2.1 Wettelijk kader

3.1.2.1.1 <u>Inleiding</u>

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bll). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

3.1.2.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

3.1.2.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

3.1.2.1.4 Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

3.1.2.1.5 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

3.1.3.2 Toets

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is in onderhavig plan sprake van een stedelijke ontwikkeling want er worden 13 woningen toegevoegd. Op basis van de verwachte bevolkingsgroei prognose wordt voor de gemeente Reusel-De Mierden een bevolkingsgroei verwacht. De verwachting is dat tot 2040 de bevolking toeneemt met meer dan 600 personen. Daar geldt ook dat vanwege de krapte op de woningmarkt in de brainportregio er een toenemende vraag is voor woningen aansluitend aan de regio Eindhoven/Veldhoven. De gemeente Reusel-De Mierden ligt op relatief korte afstand en is met de auto goed bereikbaar. De gemeente Reusel-De Mierden kan mede in voorzien in de woningbouwbehoefte voor de Brainport regio. Er wordt binnen het besluitgebied voorzien in een gevarieerd aanbod van woningen waarmee zowel starters als doorstromers kunnen worden bediend. Een gedeelte van het plan omvat sociale huurwoningen (4 stuks/ 30%) Daarmee wordt voorzien in de vraag en wordt er gebouwd naar de behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor vijf hoofdopgaven:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

Dit plan betreft de wijziging van de functie van een agrarische bedrijfslocatie naar een reguliere woonfunctie. Dit plan is hiermee relatief kleinschalig. Er is echter grote behoefte aan woningen. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning past binnen de hoofdopgave ‘De basis op orde’. Een agrarische functie die niet toekomstbestendig is krijgt een andere passende functie. Uit de sanering van het eigen bedrijf wordt een meerwaarde gecreëerd.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester

en wethouders, de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

3.2.2.2.1 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een Omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan: het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk.

Binnen het besluitgebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats voor een passende functie (wonen). De kavels worden begrenst tot een passende omvang. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Daarmee is sprake van zuinig ruimtegebruik.

3.2.2.2.2 De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

Een ontwikkeling dient plaats te vinden met toepassing van de lagenbenadering. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

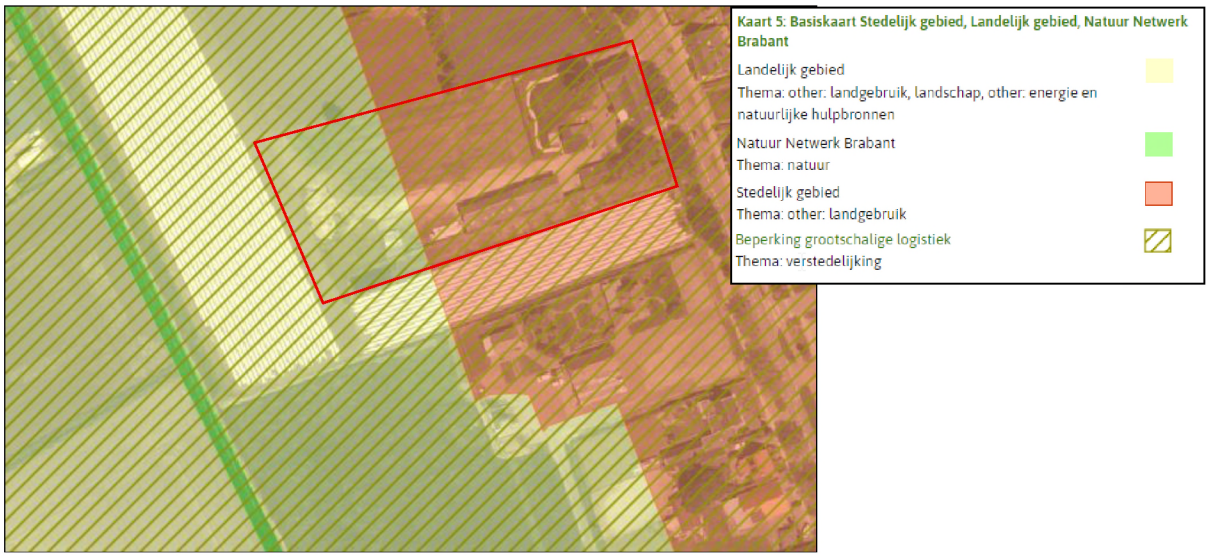
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsfunctie gesaneerd en wordt de bestaande bedrijfswoning hergebruikt als woonfunctie. Dit plan leidt tot extensivering van het gebruik. Bovendien is er een forse afname van stikstofemissie en de geursituatie verbetert sterk in en rondom de kern Reusel. Dit plan leidt niet tot aantasting van waarden. Dit wordt dit per aspect toegelicht in hoofdstuk 5 van deze motivering.

3.2.2.2.3 Gebiedstypering

Het besluitgebied is deels gelegen binnen het Stedelijk gebied en deels binnen het Landelijk gebied. De omgeving is aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Navolgende figuur betreft Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant waarop het besluitgebied is weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede van de basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met de omgeving van het besluitgebied (indicatief in rood aangeduid)

3.2.2.2.4 Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat activiteiten/ontwikkelingen in het Landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De fysieke verbetering moet worden onderbouwd en geborgd in het plan. Het verbeteren kan aan de hand van de volgende aspecten:

- door landschappelijke inpassing;
- door het toevoegen, versterken, herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de landschapsstructuur of de relatie tussen stad en land;
- door het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- door het wegnemen van verharding;
- door het slopen van bebouwing;
- door het realiseren van NNB of een ecologische verbindingszone;
- door aanleggen extensieve recreatieve mogelijkheden.

Dit plan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonlocatie. Per saldo neemt het verhard oppervlak af en er is tevens sprake van een verbetering van de geursituatie en een afname van stikstofdepositie. De impact voor de omgeving is zeer beperkt en alleen maar als positief te kwalificeren. Dit plan is een kwaliteitsverbetering op zichzelf.

3.2.2.2.5 Artikel 5.55 Regels voor stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Er worden 13 wooneenheden toegevoegd, hoofdzakelijk binnen het stedelijk gebied. Daarmee betreft het een passende ontwikkeling. Voor de kern Reusel geldt voor de periode 2023-2030 een minimale opgave voor de bouw van 440 woningen. De toevoeging van de extra woningen past binnen de regionale afspraken, er wordt gebouwd voor doelgroepen.
Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Daarmee is het een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het saneren van de varkenshouderij, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voor dubbele bewoning en het toevoegen van 12 woningen (in totaal worden 13 wooneenheden toegevoegd). De sanering van de varkenshouderij draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het besluitgebied en de nabije omgeving. Een varkensbedrijf direct tegen de kern van Reusel is gesaneerd. Dit heeft een positieve uitwerking op omgevingskwaliteit door afname van bebouwing, geuremissie, endotoxinen alsmede vervoersbewegingen van bijvoorbeeld veetransport.
De woningen worden geheel gesitueerd binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak. De woningen worden deels geclusterd en ook het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.
De ontwikkeling van de woningen mag gekwalificeerd worden als zuinig ruimtegebruik.
De woningen dienen te voldoen aan de eisen omtrent duurzaamheid en kennen daarom beperkte energievraag. Het toevoegen van zonnepanelen geldt als duurzame energiebron. Het saneren van het agrarisch bedrijf heeft een positieve uitwerking op het klimaat, afname van hittestress. Ook het toevoegen van groen draagt bij aan het verminderen van hittestress.
Dit plan draagt niet rechtstreeks bij aan duurzame mobiliteit maar doet hier ook geen afbreuk aan. Dat zelfde geldt voor het aspect duurzame, concurrerende economie.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein , stelt het omgevingsplan regels over:

a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:
    1. bedrijfswoningen;
    2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
    3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Lid 3 is niet van toepassing.

3.2.2.2.6 Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Het toevoegen van de woning buiten het Stedelijk gebied wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Op grond van deze maatwerkbepaling, die nader is uitgewerkt is in de 'Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant', vormt de sanering van de varkenshouderij de basis voor het toevoegen van de betreffende woning.

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

De sloop van het veehouderijbedrijf draagt bij aan een substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat. Sprake is van een forse afname van geuremissie en milieuhinder. De stallen zijn reeds

gesaneerd. Met de transitie wordt een positieve bijdrage geleverd aan de aspecten energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming.
Het woningbouwplan dat wordt gerealiseerd is conform de visie Zeegstraat, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de ontwikkelvisie van het gebied.

Lid 2
In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

De vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken. De stallen zijn gesloopt. De sanering is niet omkeerbaar.

Lid 3
In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

a. *als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
    1. *wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*
    2. *staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en*
    3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*

Er wordt met toepassing van de regeling één woning toegevoegd. De woning is gelegen in de kernrand en vormt het sluitstuk van een woningbouwontwikkeling conform de visie Zeegstraat. De woning is daarmee gelegen op een passende locatie. De tegenprestatie die wordt geleverd is in verhouding met een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De rekenmodule is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

b. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:*
    1. *heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;*
    2. *is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;*
    3. *bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;*
    4. *wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;*
    5. *is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;*
    6. *zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en*
    7. *is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;*

n.v.t.

c. *als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:*

1. *het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en*
2. *waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;*

n.v.t.

d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.*

n.v.t.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

De woning geeft een logistische afronding van het stedelijk gebied en vormt het sluitstuk van de woningbouw ontwikkeling. Daarmee is sprake van een passende locatie.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

a. *Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
b. *Artikel 5.11.*

De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota Impuls sociale woningbouw

3.3.1.1 Wettelijk kader

De gemeente heeft als doel gesteld om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. De gemeente stimuleert alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociaal te bouwen.

In dit geval gaat het om een verzoek om het bestemmen van 13 extra wooneenheden, waarvan 11 starters woningen. De andere twee extra woningen betreffen één maatwerkwoning en één extra woning binnen de boerderijwoning. Na herontwikkeling zijn er derhalve in totaal 14 wooneenheden toegestaan en aanwezig. De verkoopprijs van de woningen wordt gebaseerd op de prijsrange voor sociale koopwoningen op het moment van indienen van de omgevingsvergunning.

In totaliteit worden vier betaalbare koopwoningen gerealiseerd en vier sociale huurwoningen. Daarnaast wordt er één levensloopbestendige woning en 3 hoekwoningen gerealiseerd in het vrije sector koopsegment.

Verder geldt dat sprake is van het oplossen van een knelpunt. Ter plaatse wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en er wordt specifiek voor doelgroepen gebouwd. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Nota Impuls sociale woningbouw.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2024-2028

3.3.2.1 Beleidskader

Op 2 juli 2024 heeft is de Kempische visie op wonen 2024-2028 vastgesteld. Door middel van het uitvoeringsprogramma wordt onder andere invulling gegeven aan de ambities uit de woonvisie.
Daarbij worden vijf thema's uitgewerkt:

- *Thema 1: De (schaal)sprong vooruit;*
- *Thema 2: Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad*
- *Thema 3: Wonen met zorg of ondersteuning*
- *Thema 4: Werken aan vitaliteit in de kernen*
- *Thema 5: Op weg naar een duurzame toekomst*

In deze woonvisie ligt de focus op bouwen van woningen voor de autonome groei en het naar voren halen in de planning van meer woningen gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing. Daarbij zetten we sterk in op betaalbaarheid: bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% betaalbare koop en/of midden huurwoningen. Gestuurd wordt op het aanbrengen van diversiteit en in het woonprogramma wordt gewerkt aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen. De Kempengemeenten kiezen er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.

Het besluitgebied is gelegen in de kern Reusel. In de koopsector gaat de vraag vooral uit naar betaalbare rijwoningen. Voor de kern Reusel geldt voor de periode 2023-2030 een minimale opgave van 440 woningen.

3.3.2.2 Toets

Middels dit plan wordt voorzien op een inbreidingslocatie (grotendeels) binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt voorzien in 13 extra wooneenheden. Binnen het plan is tevens aanbod van startershoningen en sociale woningen. Slecht één van de toe te voegen woningen betreft een dure vrijstaande woning. Daarmee wordt er bijdragen aan een betaalbaar en passend woningaanbod.
In het plan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten. Daarmee is het plan passend binnen de 'Kempische visie op wonen 2024-2028'.

3.3.3 Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven

3.3.3.1 Beleidskader

De gemeente Reusel-De Mierden heeft haar beleid ten aanzien van woningbouwinitiatieven vastgelegd in de “Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven”. De gemeenteraad heeft deze beleidsregels vastgesteld op 22 mei 2018. Op 15 december 2020 heeft de raad deze voor het laatst gewijzigd.

In het beleid van de gemeente gelden verschillende eisen waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen. Het initiatief moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van provinciale en gemeentelijke kader stellende documenten. Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, zoals nieuwbouw, transformatie (functieverandering naar woningbouw) en woningsplitsing.

Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod of sociale woningbouw.

De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:

- Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
- Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
    - woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
    - het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q.-besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.
- Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (of wonen met zorg) beogen, krijgen de voorkeur boven andere plannen.
- Plannen die de ontwikkeling van sociale woningbouw beogen (sociale huur en/of sociale koop) krijgen de voorkeur boven andere plannen.

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend tussen 21 gemeentes in de regio zuidoost Brabant, de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Hierin is onder meer geschreven dat wordt gestreefd om twee derde van bouwplannen betaalbaar te realiseren. Het beleid van de woondeal wordt gevolgd in deze ontwikkeling.

3.3.3.2 Toets

Deze ontwikkeling is een combinatie van sanering van een varkenshouderij en woningbouwontwikkeling. Bij wordt gedragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en er wordt voorzien in een passend woningaanbod met starters woningen en woningen voor doorstromers Hierbij worden 4 sociale huurwoningen, 4 betaalbare woningen en 4 vrije sectorwoningen opgericht. Twee van de woningen worden in levensloopbestendige bouwvorm toegevoegd (1 vrije sector woning en 1 sociale huurwoning). Daarnaast wordt de bestaande vrije sector woning gesplitst naar twee wooneenheden. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en energieopwekkende voorzieningen.

3.3.4 Omgevingsvisie

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie' door de gemeenteraad vastgesteld. De 'Omgevingsvisie' borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie.
Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De 'Omgevingsvisie' geeft verder richting aan de ingezette koers, in ruimtelijke zin en schetst een panorama voor de toekomst.

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad een addendum op de Omgevingsvisie vastgesteld. Het is een aanvulling op het oorspronkelijke document en daarmee een volwaardig onderdeel van de Omgevingsvisie. In het addendum wordt beschreven hoe we als gemeente om willen gaan met een gebiedsfonds en landschapsfonds. Ook wordt aangegeven wat de bestedingsdoelen zijn van deze fondsen.

De 'Omgevingsvisie' bevat een kwaliteitenkaart, een knelpuntenkaart, een visiekaart en een strategiekaart:

- **Kwaliteitenkaart:**
  Op de kwaliteitenkaart is het besluitgebied aangewezen als gelegen in een 'Oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten'.

- **Knelpuntenkaart:**
  Op de knelpuntenkaart is het besluitgebied gelegen in een gebied met de 'aanwezigheid van een groot aantal agrarische bedrijfslocaties in het landschap' in een 'matige herkenbaarheid (verschillen tussen) landschapstypen'. Ook is aangeduid dat het 'dorp afgekeerd van het landschap' ligt, gecombineerd met 'onderbenutte ecologische, recreatieve en waterhuishoudkundige potentie beekdalen'.

- **Visiekaart:**
  Op de visiekaart is het besluitgebied aangewezen als gelegen in 'buurtschappen als drager van transformaties in de intensieve veehouderij' in combinatie met 'beekdalontwikkeling'.

  In de visie op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden is aangegeven dat binnen de oude agrarische cultuurlandschappen het accent ligt op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie.

  De buurtschappen bieden ontwikkelingskansen, mits de ontwikkeling samen gaat met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls. Vrijkomende agrarische bebouwing kan juist in deze buurtschappen worden getransformeerd met een passende schaal die naadloos aansluit op het buurtschap. Dat betekent een erfgewijze of gebiedsgewijze herontwikkeling met ruimte voor kleinschalige functies van wonen, werken, zorg, recreatie en cultuur. De herontwikkelingen bieden tevens aanknopingspunten voor samenhangende landschappelijke ingrepen in bomenlanen, houtwallen etc.

- **Strategiekaart:**
  Op de strategiekaart is het besluitgebied aangewezen als gelegen binnen een gebied met het 'primaat landschap'. De strategie binnen dit gebied is het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige

functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Deze strategie geldt voor de agrarische cultuurlandschappen die nu te veel te lijden hebben onder de schaalvergroting en de intensivering van de landbouw, de bedrijventerreinen bij Hooge en Lage Mierde, de openbare ruimte in de centra van Reusel, Hooge en Lage Mierde en Hulsel.

De totale visie zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie' is samen te vatten in 10 keuzes. Eén van deze keuzes is dat de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aanwijst, maar gebruik maakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings-)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Een andere keuze is dat de gemeente Reusel-De Mierden initiatieven die passen binnen de strategieën welwillend behandelt, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezondheid.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een varkenshouderij naar een woongebied in de overgangszone van stedelijk gebied naar het beekdal van de Reusel. Er is sprake van een duurzame herontwikkeling waarbij het besluitgebied landschappelijk wordt ingepast. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een thans agrarische locatie voor de intensieve veehouderij nabij de kern van Reusel, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse (door sanering van de varkenshouderij) en het landschap (door de sloop van stallen en de landschappelijke inpassing). De beoogde ontwikkeling geeft om bovengenoemde motivering invulling aan de gemeentelijk visie ter plaatse van het besluitgebied zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie'.

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling. Navolgend wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Zeegstraat 37/39 te Reusel
Rapport: 2203475 versie 1, 26 februari 2025

In opdracht van Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen B.V. is door Silt Milieu B.V. een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel gelegen aan de Zeegstraat 37/39 te Reusel, gemeente Reusel – De Mierden.

De aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Grondwater wordt beoordeeld conform de Bkl (bijlage Vd).

Het eerder uitgevoerde onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. Er dient aanvullende informatie aangeleverd te worden, waarbij de volgende vragen minimaal beantwoord dienen te worden:

- *het bodemonderzoek omvat de ontwikkelingslocatie slechts ten dele. Het overige plangebied dient nog aanvullend te worden onderzocht;*
- *er dient nader onderbouwd te worden dat het dak op de zuidelijke schuur niet asbest-verdacht zou zijn. Uit onze database en de luchtfoto's wordt namelijk opgemaakt dat dit wel asbesthoudend is;*
- *in het grondwater zijn vluchtige organische parameters aangetoond (naftaleen, benzeen,*

tetrachlooretheen). Het grondwater uit deze peilbuizen dient hierop opnieuw geanalyseerd te worden om deze verhogingen te verifiëren.

Het doel van onderhavig onderzoek is het eerder uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek aan te vullen daar waar nodig.

Conclusies
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,2 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is gebleken dat de eerder geplaatste peilbuizen (2023) niet meer aanwezig waren. De peilbuizen PB01 en PB02 zijn herplaatst. Voor het overige is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond
De onderzochte grondmengmonsters van de boven- en ondergrond voldoen allen aan de interventiewaarde. De kwaliteitsklasse betreft landbouw/natuur.

In de grondmengmonsters onderzocht op de parameter PCB is analytisch geen verhoogd gehalte met PCB aangetoond.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB101 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan koper, zink en xylenen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

In het grondwater uit peilbuis PB102 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, zink en xylenen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Tijdens het onderzoek in 2023 is in het grondwater uit peilbuis PB01 een sterk verhoogde concentratie nikkel aangetoond. In onderhavig onderzoek is geen sterk verhoogde concentratie nikkel aangetoond.

De eerder aangetoonde licht verhoogde concentraties benzeen, naftaleen en worden middels deze bemonstering niet bevestigd. In beide peilbuizen wordt in onderhavig onderzoek een licht verhoogde concentratie xylenen aangetoond.

Asbest in grond
In de grond(meng)monsters MM01 asbest en G101 asbest is geen verhoogd gehalte asbest aangetoond. De gemeten gehalten blijven beneden de detectiegrens.

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

Resumé en aanbevelingen
Middels voorgaand en onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de bevindingen zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring).

De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding
In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het besluitgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027
In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.
Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterschapsverordening De Dommel
Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

In de nieuwe situatie stelt de waterschapsverordening alleen nog het meest noodzakelijke vergunningplichtig. De algemene voorschriften zijn al een tijdje vervallen omdat ondertussen landelijke regelgeving daarvoor in de plaats gekomen is.

Het doel van het werken met algemene regels is om de regels voor burgers en bedrijven te vereenvoudigen. Voor een aantal activiteiten waar voorheen nog een vergunning nodig was, geldt daarom nu een algemene regel waarin de meest noodzakelijke voorwaarden opgenomen zijn.

Algemene uitgangspunten grondwaterbeheer
Gelet op de kaders en doelstellingen van de Omgevingswet heeft het grondwaterbeheer dat door de waterschappen wordt uitgevoerd vier pijlers:

- Adequaat voorraadbeheer; het voorkomen van uitputting of aantasting van de grondwatervoorraden.
- Bescherming van de grondwaterkwaliteit; gericht op hoogwaardig gebruik van grondwater met name diepere lagen ten behoeve van menselijke consumptie.
- Samenhangend beheer van grondwater- en oppervlaktewaterlichamen; bijvoorbeeld afstemming met wateraan- en afvoermogelijkheden in het oppervlaktewatersysteem.
- Tegengaan/beheersen van lokale nadelige gevolgen van grondwateronttrekkingen of infiltreren, bijvoorbeeld verzakking of vernatting van gebouwen, maar hieronder valt ook het standstill beleid voor de beschermde gebieden en attentiegebieden.

Het besluitgebied is niet aangewezen als beschermd gebied. Ten zuiden van het besluitgebied is een A-watergang gelegen. Tevens is het besluitgebied gedeeltelijk gelegen binnen een waterbergingsgebied. Het is verboden zonder omgevingsvergunning in een bergingsgebied het maaiveld te verhogen, een waterkerende constructie aan te brengen, te wijzigen of te verwijderen of een bouwwerk aan te brengen of te wijzigen.

4.2.1.4 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.2.1.5 Programma Water en Riolering Reusel-De Mierden, 2024 – 2028

In het Programma Water en Riolering (PWR) voor de periode 2024 – 2028 legt de gemeente de ambities en doelen voor ons watersysteem vast en geven we invulling aan onze watertaken en zorgplichten.

"Kwaliteit op orde" is de ambitie van het PWR. Kwaliteit op orde betekent dat ons water- en rioleringssysteem in goede staat, betrouwbaar en veilig is. Daarnaast betekent kwaliteit op orde ook dat we ons bezig houden met de toekomst: onze ambitie is een toekomstgerichte en klimaatrobuuste inrichting van de gemeente waarin ruimte is voor water.

Voor wat betreft de besluitlocatie is het van belang dat:

- Er geen vuilwater op het hemelwatersysteem wordt geloosd.
- Er geen hemelwater op de mechanische riolering (zowel druk- als vacuümriolering) wordt geloosd.
- Particulieren verantwoordelijk zijn voor het inzamelen en verwerken van regenwater dat op hun terrein valt.
- Voor de inzameling van hemelwater van particulieren wanneer zij het hemelwater niet op eigen terrein kunnen verwerken (bergen en infiltreren) of kunnen afvoeren naar oppervlaktewater, kan de gemeente mede zorg dragen hiervoor.

Bij het verwerken van hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater gehanteerd: vasthouden, bergen, vertraagd afvoeren.
De voorkeur gaat uit naar bovengrondse berging. Alleen als dat (onderbouwd) niet mogelijk is, mag ondergrondse berging worden toegepast.

Bij nieuwbouw verplichten de gemeente het verwerken van hemelwater op eigen terrein:

- Nieuwbouw percelen <500 m^2 geldt een bergingseis van 40 mm;
- Nieuwbouw percelen >500 m^2 geldt de Keur van het waterschap;
- Gesloopt oppervlak geldt niet als compensatie;
- Indien de initiatiefnemer kan aantonen dat het niet doelmatig is om berging aan te leggen, dan is maatwerk mogelijk
- Vergunningsvrije nieuwbouw is vrijgesteld van de bergingseis
- Waar noodzakelijk differentiëren we per gebied.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Waterschapsverordening

Ten westen van het besluitgebied ligt de Reusel. Dat betreft een A-watergang. Het saneren van het agrarisch bedrijf heeft een louter positieve uitwerking ten aanzien van de Reusel.

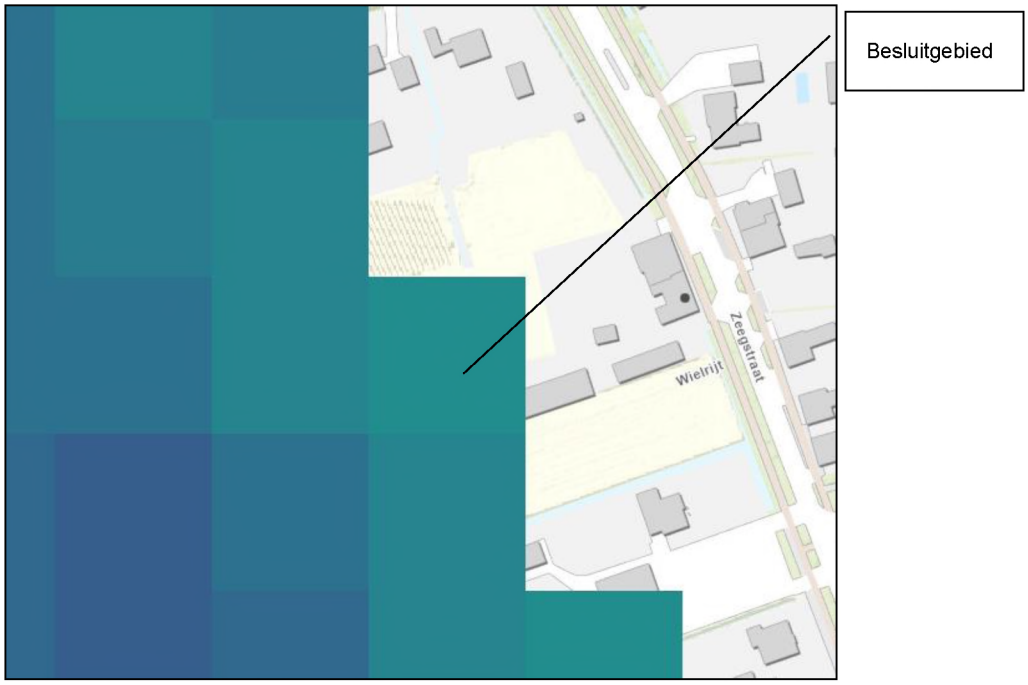
4.2.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het besluitgebied is sprake van een afname van verhard oppervlak. Per saldo vindt een forse afname van verhard oppervlak plaats à circa 1.450 m². Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de omgang met hemelwater binnen het besluitgebied.

4.2.2.3 Wateraspecten binnen het besluitgebied

Uit de bodemkaart blijkt dat het besluitgebied is gelegen in Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand (EZg23). Binnen het besluitgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste

Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het besluitgebied bedraagt 60-110 centimeter beneden maaiveld. Op navolgende figuur is dit zichtbaar. Alleen de westelijke zijde is duidelijk afleesbaar. De gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. Ter plaatse van de bouwlocatie ligt de GHG dieper dan 70 centimeter beneden het maaiveld. Het besluitgebied wordt nog nader opgehoogd.



Figuur 17: Kaart met GHG binnen het besluitgebied

4.2.2.4 Hoogte perceel

De besluitlocatie ligt ingeklemd tussen de bebouwde kern en de beek de Reusel. De locatie waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd ligt flink hoger dan de overige delen van het perceel, zeker direct zuid en direct west van de geplande woningen liggen de gronden significant lager. Door deze hogere ligging wordt op deze locatie geen directe wateroverlast verwacht. Het hogere deel van het perceel helt wel af richting het dal van de Reusel. De meest westelijk gelegen woning ligt op het laagstgelegen deel. Een voldoende hoog bouwpeil wordt hier voor geadviseerd. Het bouwpeil is uitgewerkt op de verklaring van het hemelwater en de berging daarvan welke als bijlage is opgenomen.

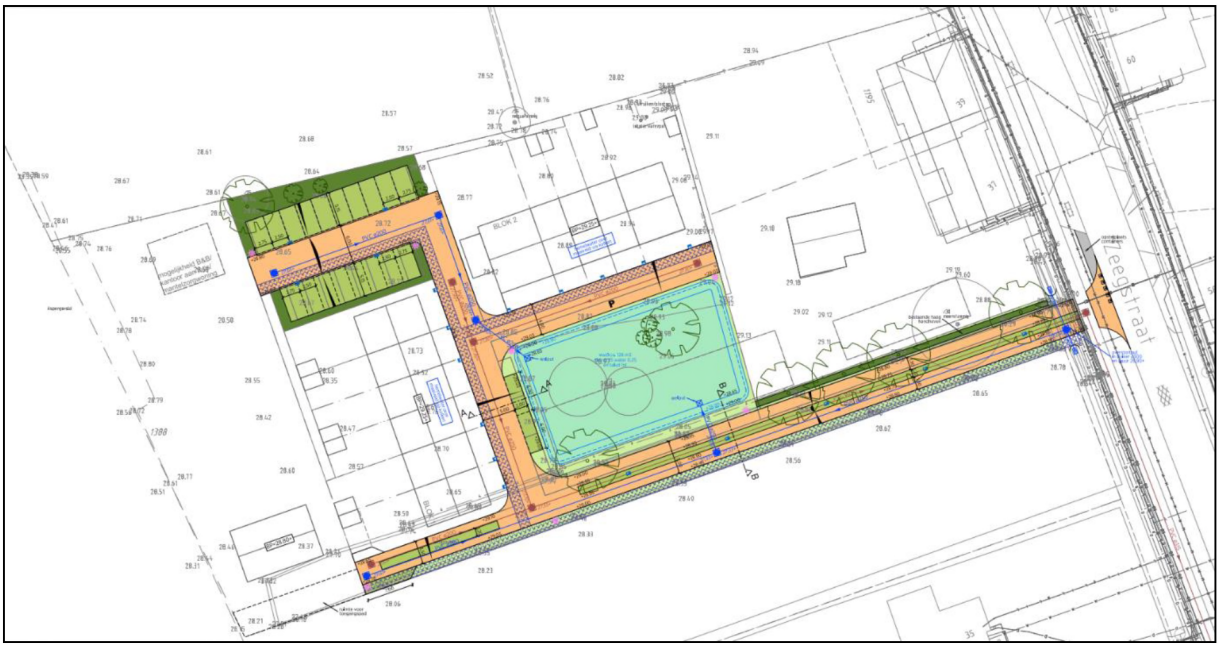
4.2.2.5 Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak bedroeg voor de agrarische bedrijfsvoering meer dan 4.000 m² aan stallen en erfverhardingen. In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak circa 3.200 m². Per saldo is sprake van een afname van 800 m².

4.2.2.6 Omgang met hemelwater

Het verhard oppervlak zal significant afnemen. Het nieuwe bouwplan voorziet in een verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Zorggedragen dient te worden voor (0,04 m³ per m^1 verhard oppervlak) Een versnelde afvoer naar de b-watergangen is niet toegestaan.

Gelet op de relatief hoge grondwaterstanden ligt een bovengrondse waterbergingsvoorziening het meest voor de hand. Het hemelwater zal via goten en kolken worden getransporteerd richting een wadi. De wadi kent een capaciteit van 128 m³. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 18: Waterberging

Nieuwe situatie	Oppervlakte m2	Percentage verhard	Bergingseis mm	Bergingsopgave m3
Daken	807	100%	40	32
Tuinen	1195	70%	40	33
Groenverharding	380	50%	40	8
Wegen	981	100%	40	39
Tuin groot perceel	1280	30%	40	15
Totalen	**4643**			**127**
Berging	**Oppervlakte m2**	**Hoogte/lengte m1**	**Inhoud m3/1**	**Nieuw m3**
Wadi 1	510	0,25		128
Totale berging				**128**

Figuur 19: Verhard oppervlak nieuwe situatie

4.2.2.7 Afvalwater en riolering

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een extra aansluiting nodig op de riolering. Initiatiefnemer zal hiertoe afspraken maken met de gemeente. Rekening moet worden gehouden met de toename van afvalwater van 12 extra huishoudens. Het schone hemelwater mag niet worden aangesloten op het riool. Een definitieve uitwerking van het rioolsysteem wordt ingesloten bij de bouwaanvraag.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: ‘monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed’ gaat het zowel om roerend erfgoed (‘cultuurgoederen’) als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

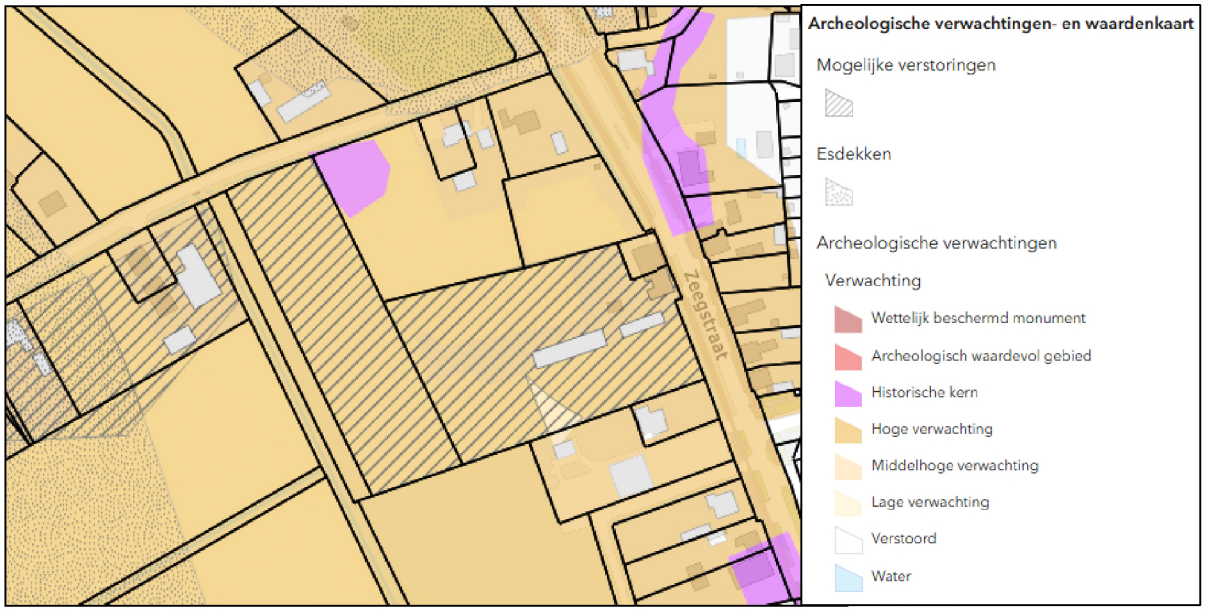
4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Algemeen

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

4.3.2.2 Besluitgebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart ter hoogte van het besluitgebied.



Figuur 20: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid

Het besluitgebied is op de beleidskaart deels aangewezen als gelegen binnen ‘Categorie 4: Gebied met hoge archeologische verwachting’, deels ‘Categorie 5: Gebied met middelhoge archeologische verwachting’, deels als ‘Categorie 6: Gebied met lage archeologische verwachting’. Daarnaast is het besluitgebied deels aangemerkt als ‘verstoord’ en vrijwel geheel als ‘mogelijk verstoord’.

In categorie 4 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

In categorie 5 gebieden geldt een maximale verstoringsgrens van 2.500 m² en 0,4 meter, in categorie 5 gebieden geldt een maximale verstoringsgrens van 25.000 m² en 0,4 meter.

Binnen het besluitgebied vindt bodemverstoring plaats voor de realisatie van 13 grondgeboden woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Daaruit wordt de conclusie getrokken dat het gebruik van het besluitgebied als schorseneren- en deels aspergeakker naar verwachting tot bodemverstoring heeft geleid. Datzelfde geldt voor de aanleg van de inmiddels gesloopte varkensstallen.

4.3.2.3 Bureauonderzoek

"Het besluitgebied kent een lage archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de periode prehistorie-late middeleeuwen. Nadien, tot de vroege 19e eeuw, kunnen er mogelijk huiserven gelegen hebben direct aan de Zeegstraat. Ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggend erf zijn geen bodemingrepen gepland. Alleen de geplande ontsluitingsweg in het zuiden van het besluitgebied zal deze zone met hoge archeologische verwachting raken. Net zoals in de rest van het besluitgebied, is de bodem hier echter naar verwachting verstoord.
Conclusie van het onderzoek is dat bewoningsresten van de voor de late middeleeuwen in het besluitgebied niet zijn te verwachten. Wel zijn er bewoningsresten te verwachten uit de periode late middeleeuwen-begin 19e eeuw, direct aan de Zeegstraat. Een eventueel huiserf uit deze periode zal vanaf de straat maximaal ca. 30 m naar achteren (westen) gereikt hebben. Daar waar het bouwplan dergelijke resten zou kunnen raken, ter plaatse van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het zuiden, is de bodem echter inmiddels tot in het gele zand afgegraven.
Omdat in het besluitgebied geen behoudenswaardige archeologische resten te verwachten zijn, wordt geadviseerd geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren."

Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

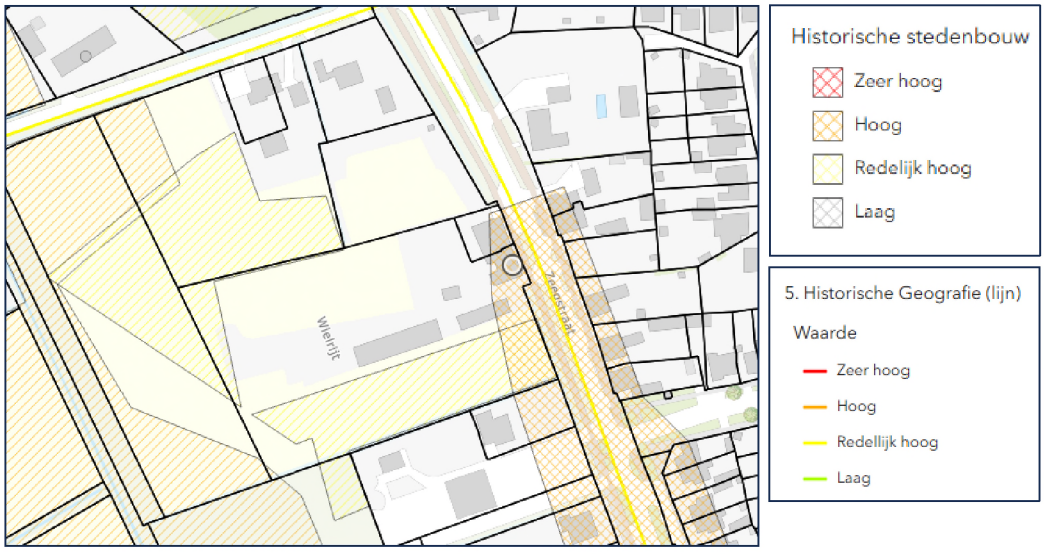
4.3.2.4 Verkennend booronderzoek

Binnen het besluitgebied zal een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak is reeds goedgekeurd.

4.3.3 Cultuurhistorie

Het besluitgebied is gelegen in regio De Kempen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen

de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze. Het Belvedère-gebied beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Kenmerkend zijn vloeiweiden en viskwekerijen, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aangrenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal.In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.



Figuur 21: Interactieve erfgoedkaart van Reusel-De Mierden

Binnen het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Een deel van het lint is aangemerkt als Historische stedenbouw.
De Zeegstraat is aangemerkt als een geografische lijn van ‘redelijk hoge waarde’. Aan deze lijn vinden geen wijzigingen plaats. Evenmin is er aantasting van de historische stedenbouw. Er wordt juist een agrarisch bedrijf gesaneerd. De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de Visie voor de Zeegstraat.

De akker ten zuiden van het besluitgebied en ten noorden hiervan zijn aangeduid als 'Oude akker'. Hier vinden geen wijzigingen plaats en de openheid hier blijft behouden. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

4.4.1.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

4.4.1.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

4.4.1.2.3 Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt

verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.4.1.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen natura-2000 gebied betreft 'Kempenland-West', op een afstand van circa 2,2 kilometer. De gronden rondom de Kibbelvaart zijn aangeduid als NNB-provinciaal deel. Deze gronden liggen op zo'n 100 meter.

Binnen het besluitgebied was tot voorkort een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Ter vervanging wordt een woningbouwkavel opgenomen. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en de milieuvergunning wordt

doorgehaald. Per saldo wordt 440 kg ammoniak uit de markt genomen. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen van landbouw- en transportvoertuigen wordt beëindigd. Het gebruik zal extensiveren. Het planvoornemen heeft een louter positieve invloed op omliggende natuur.

4.4.2.2 Stikstof

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand van het besluitgebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in relatie tot de ontwikkeling op voorhand uit te sluiten.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en de milieuvergunning wordt doorgehaald. Per saldo wordt 440 kg ammoniak uit de markt genomen. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen van landbouw- en transportvoertuigen wordt beëindigd. Anderzijds worden er een dertiental nieuwe woningen gebouwd met bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Met AERIUS Calculator is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens de sloop en aanlegfase niet boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Ook tijdens de gebruiksfase komt de stikstofuitstoot niet boven de 0,00 mol/ha/jaar. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

4.4.2.3 Houtkap

Er vindt geen houtkap plaats binnen het besluitgebied.

4.4.2.4 Soortenbescherming

Door Exlan is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze Quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het besluitgebied. Tevens worden de te verwachten effecten van de ingreep in het besluitgebied beoordeeld. Navolgend wordt de conclusie van het rapport weergegeven.

<u>Conclusie</u>
Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:
1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het besluitgebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het besluitgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het besluitgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.
Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het besluitgebied zal landschappelijk worden ingepast, wat ten goede komt aan de flora- en faunasoorten in de omgeving van het besluitgebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en dit wijzigingsbesluit vormen samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Ten behoeve van de herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie hiervan weergegeven.

<u>Algemeen</u>
In opdracht van Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen BV is, in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen in de omgeving van de Zeegstraat 37-39 te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het

geluidaandachtsgebied de Zeegstraat, Kattenbos, Hondsbos, Het Holland en Dooleg opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Overschrijding standaardwaarde

- *De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 63 dB.*
- *De gemeente Reusel-De Mierden dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.*
- *In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de overschrijdingen alleen plaatsvinden bij het bouwblok, direct aan de Zeegstraat gelegen, dat de bestaande bebouwing vervangt.*
- *Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting komend van de Zeegstraat kan daarmee niet worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de Zeegstraat worden geraamd op €30.000,- (100 m * 6m * €50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van technische aard. In het kader van beheer en onderhoud is het niet wenselijk dergelijke kleine stukken asfalt te voorzien van een andere wegverharding.*
- *Het verder naar achteren verplaatsen van dit bouwblok om de geluidbelasting verder te reduceren zou ertoe kunnen leiden dat voldaan kan worden aan de standaardwaarde. Echter dient dit bouwblok als vervanging van bestaande bebouwing en wordt om deze reden op dezelfde voorgevelrooilijn geprojecteerd.*
- *Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.*
- *Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde aanwezig is dient het belang van een geluidluwe gevel te worden meegenomen conform het geluidbeleid. Het bouwblok direct aan de Zeegstraat gelegen beschikt over een geluidluwe gevel, namelijk de achterzijde. Aan deze zijde is ook de geluidluwe buitenruimte gesitueerd. De overige woningen beschikken overal over een geluidluwe gevel.*

<u>Gecumuleerd geluid</u>

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 63 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.
Voor het bouwblok aan de Zeegstraat dient conform het geluidbeleid een kwalificatie tamelijk slecht te worden aangehouden. Dit bouwblok wordt gesitueerd ter vervanging van bestaande woonfuncties. Op basis hiervan kan worden gesteld dat op de kwalificering op zowel het

bestaande gebouw als de nieuwbouw gelijk is en er dus geen verslechtering optreedt.

Voor de overige blokken bedraagt de kwalificatie zeer goed tot redelijk.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving
Het gezamenlijk geluid is maximaal 63 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In Tabel 4.2 van het onderzoek (Rm230092aaA1.teey_01) is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving

Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van nieuwe voor geur gevoelige objecten. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd. Alle bedrijven bevinden zich op meer dan 250 meter tot het besluitgebied. Binnen een straal van 500 meter zijn vier bedrijven aanwezig. Dit betreft de bedrijven aan 't Holland 7, Kattenbos 10, Voort 24a en Voort 28.

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund
voedster	1602	I1.2	HK1.100	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot	2007-1
vlees- en opfokkonijnen tot dekleeftijd	15246	I2.2	HK2.100	overige systemen	2007-1

Figuur 22: Vergunde situatie 't Holland 7

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund
paarden van 3 jaar en ouder	8	K1	HL1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	2007-1

Figuur 23: Vergunde situatie Kattenbos 10

5541 EJ, Voort 24A, REUSEL, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikkingsdatum: 05-03-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14				bedrijf	0.03	720	22	33	0	3960	35
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14				bedrijf	0.03	744	22	34	0	4092	36
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15				bedrijf	0.42	24	10	10	6	468	2
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	40	332	27	10	1116	6
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	32	266	21	8	892,80	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	8	66	5	2	223,20	1
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.9.2				bedrijf	2.5	120	300	29	31	2244	21
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11				bedrijf	0.21	128	27	30	33	1676,80	14
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	116	487	39	30	2169,20	20
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3				bedrijf	0.28	2	1	1	1	26,20	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	3	14	3	0	69	0
						Totalen		1937	1547	232	121	16937,20	140

Figuur 24: Vergunde situatie Voort 24a

5541 EJ, Voort 28, REUSEL, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikkingsdatum: 15-03-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.3.2				bedrijf	3.0	100	300	100	4	2300	15
M1	herten	M1.100				bedrijf	0.001	90	0	90	1	0	0
						Totalen		190	300	190	5	2300	15

Figuur 25: Vergunde situatie Voort 28

Er is geen sprake van industriële geuremissies in de omgeving.

4.6.2.2 Woon- en leefklimaat

4.6.2.2.1 Algemeen

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de beide locaties inzichtelijk gemaakt.

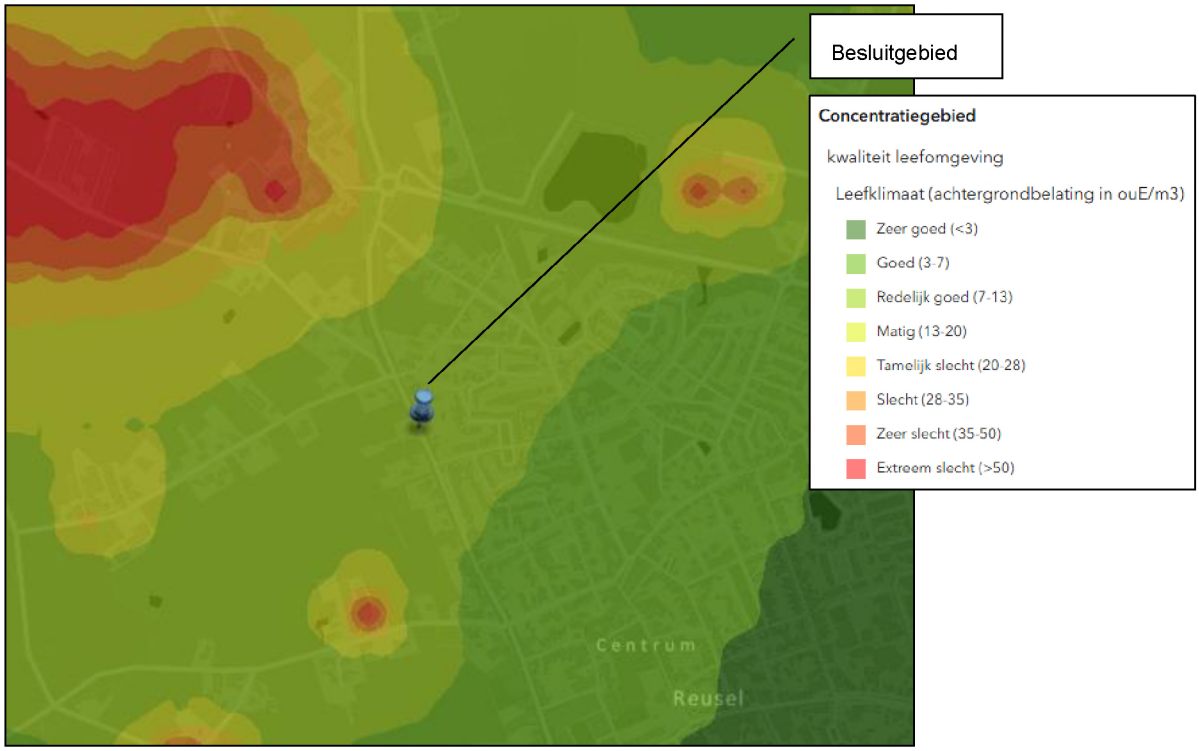
4.6.2.2.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende tabel geeft de relatie tussen de achtergrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
1 - 3	2 - 5	Zeer goed
4 - 7	6 – 10	Goed
8 – 13	10 - 15	Redelijk goed
14 – 20	16 - 20	Matig
21 – 28	21 - 25	Tamelijk slecht
29 - 38	26 - 30	Slecht
39 – 50	31 - 35	Zeer slecht
51 - 65	36 - 40	Extreem slecht

Tabel 1: Relatie achtergrondbelasting en leefklimaat

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen (maart 2025) waarop de indicatieve achtergrondbelasting voor geur vanuit veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het besluitgebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting met het besluitgebied aangeduid

Binnen het besluitgebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Hiermee is er binnen het besluitgebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.2.2.3 Voorgrondbelasting

Niet aannemelijk is dat er gezien de relatief lage achtergrondbelasting en de afstand van het besluitgebied tot agrarische bedrijven in de omgeving sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

Tussen het besluitgebied en omliggende bedrijven zijn in alle richtingen geurgevoelige gebouwen gelegen. De ontwikkeling hindert dan ook geen veehouderijbedrijven.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een endotoxine-contour. Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn op ruimere afstand gelegen. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter tot een varkensbedrijf. Het meest dichtbij gelegen pluimveebedrijf ligt op circa 500 meter. Er is ook geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven met een combinatie van varkens en pluimvee in de omgeving van het besluitgebied.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand

tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Binnen een afstand van 2 kilometer tot het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen gelegen

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

Binnen het besluitgebied worden 13 wooneenheden toegevoegd. Binnen een afstand van 50 meter tot deze woningen zijn landbouwgronden gelegen. Deze gronden zijn echter in eigendom van de (mede)ontwikkelaar. Op de gronden worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Hiertoe is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de eigenaar van de gronden. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen. Dit aspect is dan ook niet relevant. De ligging van hoogspanningsverbindingen heeft geen invloed op deze functiewijziging.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Dit plan is zeer kleinschalig en ziet op de functiewijziging voor de functie van een agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties. Daarmee wordt een kwaliteitsslag gemaakt qua geur en endotoxine. Dit plan leidt niet tot nadelige gezondheidsaspecten voor functies in de omgeving.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

4.7.6.1.1 Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

4.7.6.1.2 Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

4.7.6.1.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

4.7.6.1.4 Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO_2 en PM_{10}) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

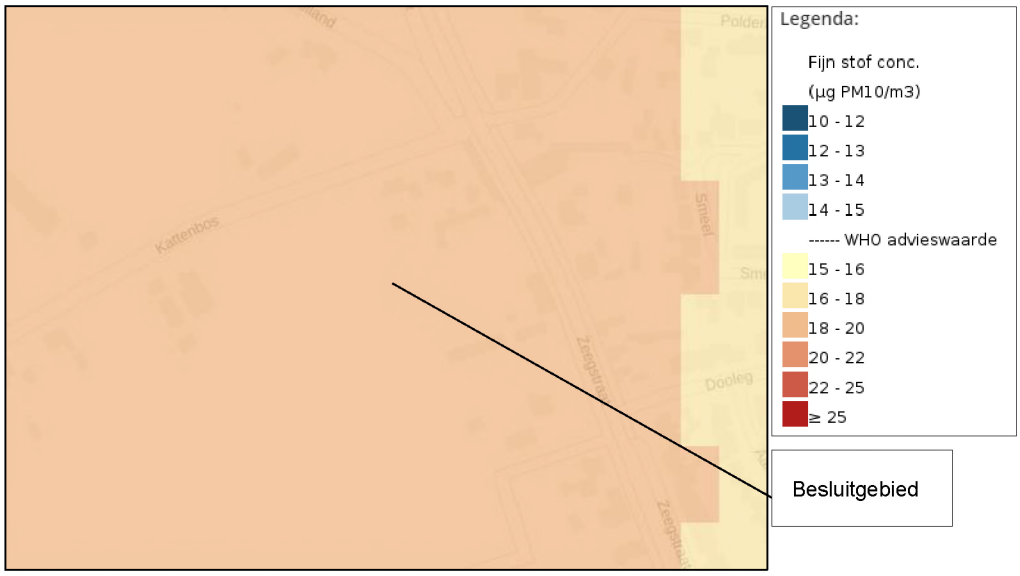
4.7.6.2 Toets

4.7.6.2.1 Aandachtsgebieden

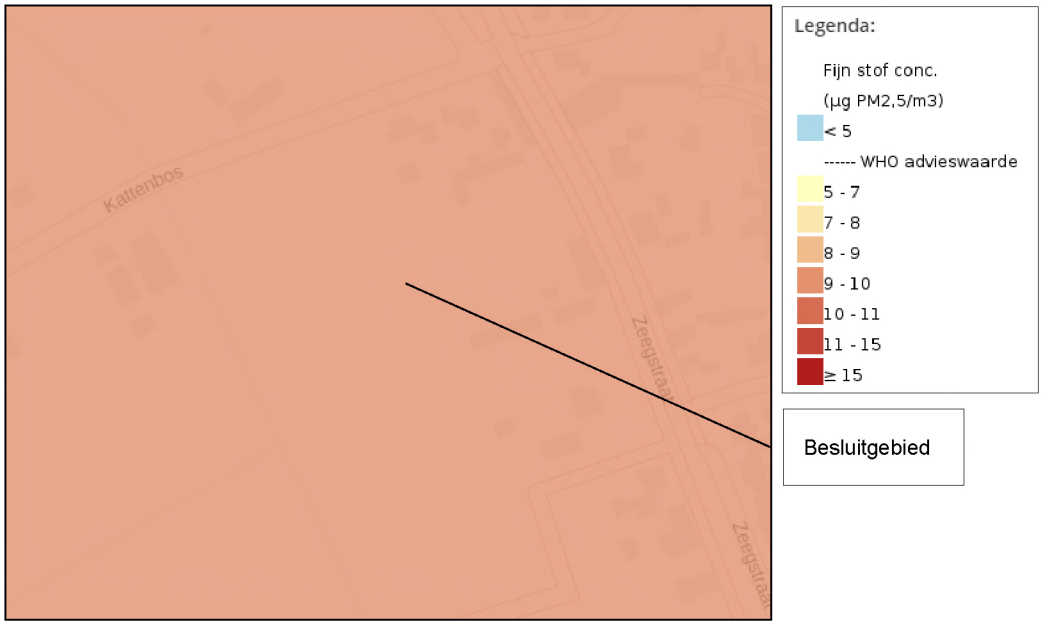
Het besluitgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit.

4.7.6.2.2 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van circa 18-20 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt circa 10-11 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het besluitgebied en directe omgeving weer.

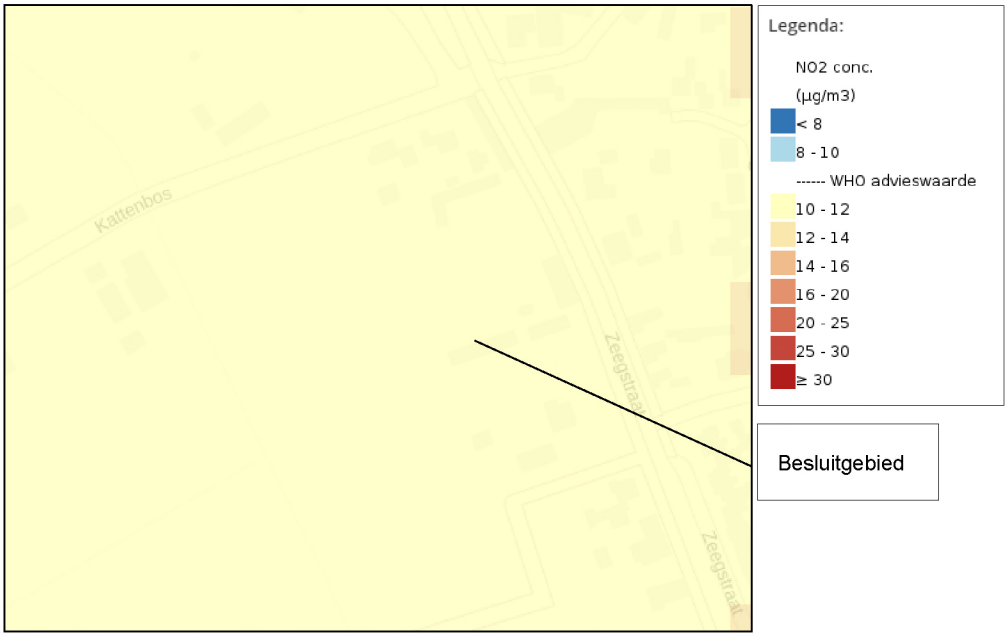


Figuur 27: Fijnstof 2022 $(PM)_{10}$ (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving



Figuur 28: Fijnstof 2022 $(PM)_{2,5}$ (bron: RIVM) voor het besluitgebied en omgeving

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 10 tot 12 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het besluitgebied en in de omgeving weer.



Figuur 29: Stikstofdioxide 2022 (bron: RIVM) voor het besluitgebied

Geconcludeerd kan worden dan de beoogde functiewijziging in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide aanvaardbaar is.

4.7.6.2.3 Niet in betekenende mate

Aangezien de beoogde herbestemming voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij en enkel de toevoeging van 13 nieuwe woningen mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de

luchtkwaliteit. Al het vrachtverkeer vervalt tevens met deze functiewijziging. Na deze functiewijziging is slechts sprake van personenverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Deze functiewijziging is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Inmiddels is er sinds de invoering van de Omgevingswet een nieuwe handreiking: Activiteiten en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG). Deze vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' (anders gedefinieerd dan milieubelastende activiteiten) onder de Omgevingswet. De gemeente Reusel de Mierden heeft echter nog geen milieuruimte geïntegreerd in het omgevingsplan.
Bij de milieuzonering is daarom nog gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. "*Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.*"

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Gelet op de functiemening in de omgeving en dat de Zeegstraat aan te merken is als belangrijke infrastructuur wordt gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied.

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.8.2 Toets

Bedrijvigheid binnen het besluitgebied

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee worden alle bedrijfsactiviteiten binnen het besluitgebied gesaneerd.

Bedrijvigheid buiten het besluitgebied

In de directe omgeving van het besluitgebied is één niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Betreft een hoveniersbedrijf en tuincentrum aan Zeegstraat 35. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 2 en hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.
Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot deze functiewijziging.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.2 Toets

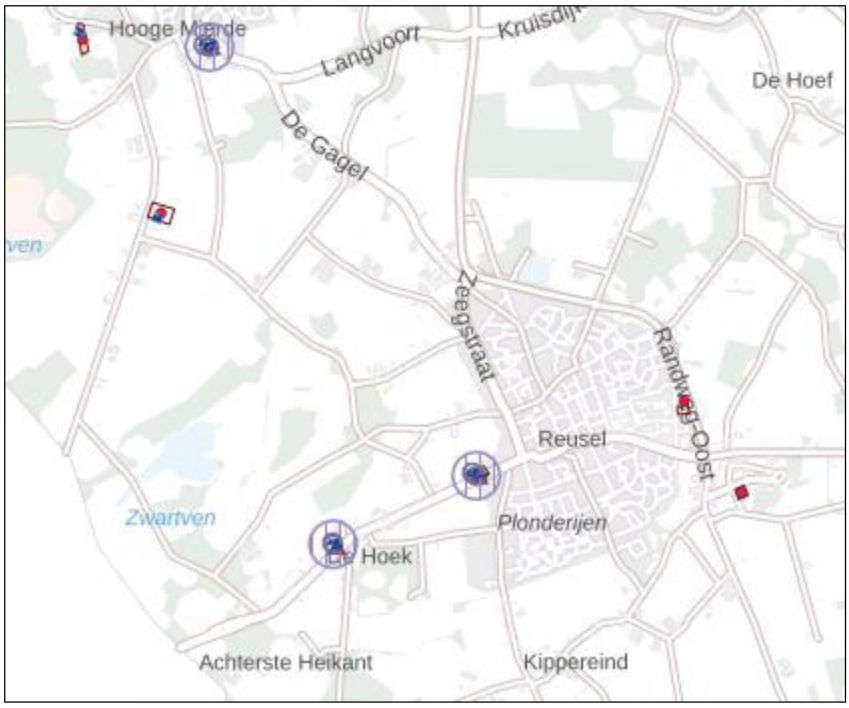
4.9.2.1 Risicovolle inrichtingen

4.9.2.1.1 Inleiding

Binnen het besluitgebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijfsfunctie naar woonfuncties.

4.9.2.1.2 Inrichtingen in de omgeving

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijven gelegen met een risicocontour die reikt over het besluitgebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het besluitgebied tot deze inrichtingen.



Figuur 30: Beeld met ligging van het besluitgebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving

4.9.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

4.9.2.2.1 Wegtransport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N269 en N284. Deze wegen kennen geen risicocontour in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Beide wegen liggen op een afstand van respectievelijk 460 meter en 1.700 meter. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

4.9.2.2.2 Transportleidingen

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een buisleiding over de grens-overgang bij Poppel. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

4.9.2.2.3 Luchtvaart, Spoorwegen en waterwegen

Er zijn vanuit luchtvaart of waterwegen geen belemmeringen voor wijziging van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt buiten contouren waar in verband met luchtvaartverkeer rekening gehouden dient te worden.

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.9.2.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is in het kader van omgevingsveiligheid geen bezwaar.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voor zover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

4.10.1.2 Wettelijk kader

Dit plan ziet op een functiewijziging waarbij een agrarische bedrijfslocatie locatie wordt omgevormd tot een woonlocatie. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie is duurzaam en toekomstbestendig. Met de bouw wordt rekening gehouden met de dan geldende duurzaamheidsvereisten.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met dit plan vindt hergebruik van een agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties plaats. De bebouwing binnen het besluitgebied neemt hierbij af en hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het perceel. De woningen worden bij voorkeur energieneutraal verwarmd en gekoeld. Dit plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering.

4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachtte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Toets bijlage V

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Bij deze functiewijziging is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

4.11.2.2 Toets m.e.r.-beoordeling

4.11.2.2.1 Inleiding

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.11.2.2.2 Drempelwaarden

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is: ‘J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’.’

Ten aanzien van deze ontwikkeling kan worden geconstateerd dat deze voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden meer benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.11.2.2.3 Ligging binnen een gevoelig gebied

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waar op de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging genomen worden:
a. Het bestaande grondgebruik;
b. De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit van het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
c. Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd (bijvoorbeeld vogel- en habitatrichtlijngebieden), gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het besluitgebied is (niet) gelegen binnen een 'gevoelig gebied'. De herontwikkeling van plaats op een voormalig agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij. Daarmee is sprake van een kleinere impact op de bodem en de omgeving.

4.11.2.2.4 Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten met betrekking tot dit plan afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.11.2.2.5 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het Omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

5.2 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA voorziet in de benodigde motivering om af te wijken van het Omgevingsplan. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend als het passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Daarnaast dient te worden voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Deze regels komen overeen met de regels voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2 Omgevingsdialoog

Bij dit plan is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog wordt met de gemeente gedeeld.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

6.2.1 Anterieure overeenkomst

Is sprake van een ontwikkeling die die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het vaststellen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

6.2.2 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

6.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet op functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties. Met dit plan is geen sprake van een schadeveroorzakend besluit.