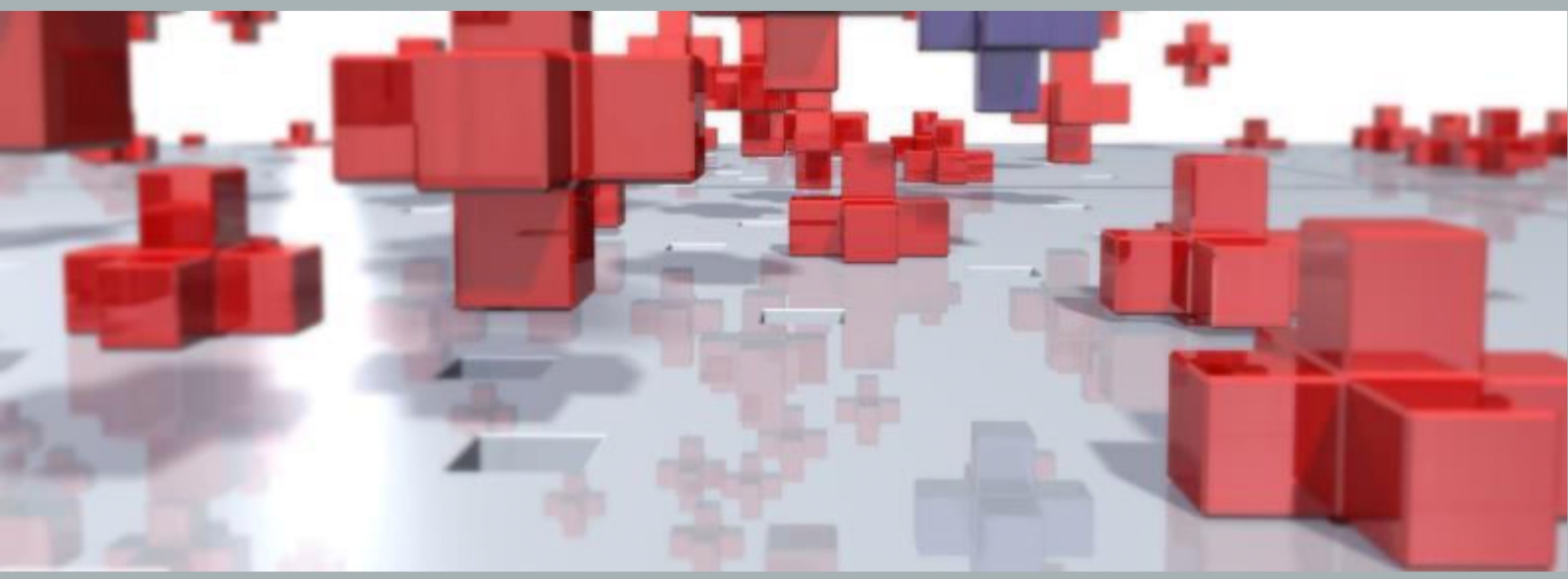
Bestemmingsplan Herontwikkeling Park Zwartven Hooge Mierde

Gemeente Reusel-De Mierden

Vastgesteld



BRO | a movares company

Bestemmingsplan Herontwikkeling Park Zwartven Hooge Mierde

Gemeente Reusel-De Mierden

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04324
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1667.BPBZwartven0093-TV01
Datum:	december 2024
Opdrachtgever:	LXRE Invest
Projectteam BRO:	JRi, MvD, JvdA
Concept:	juli 2022, oktober 2023
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	februari 2025
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de transformatie van het voormalige recreatiepark Zwartven aan de Eendengoor 1A Hooge Mierde

BRO
Hoofdvestiging
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info@bro.nl

BRO | a movares company

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

2.BELEIDSKADER **11**
2.1 Rijksbeleid 11
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
2.1.3 Landelijke Actieagenda Vakantieparken 2021 – 2022 12
2.1.4 Kamerbrief over vervolgaanpak vakantieparken 13
2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
2.2 Provinciaal beleid 16
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 16
2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 17
2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant 24
2.3 Regionaal beleid 27
2.3.1 Kempische Visie Wonen 2019-2023 27
2.3.2 Brabantse Agenda Wonen 28
2.3.3 Brabantse Aanpak Leegstand (2016) 28
2.4 Gemeentelijk beleid 29
2.4.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden 29
2.4.2 Nota Impuls sociale woningbouw gemeente Reusel-De Mierden 31
2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit – deel Buitengebied, gemeente Reusel-De Mierden 32

3.PLANBESCHRIJVING **34**
3.1 Huidige situatie 34
3.2 Toekomstige situatie 34
3.3 Kwaliteitsverbetering 41

4.OMGEVINGSASPECTEN **44**
4.1 Verkeer en parkeren 44
4.2 Geluid (wegverkeerslawaai) 46
4.2.1 Toetsingskader 46
4.2.2 Onderzoek 46
4.2.3 Conclusie 47

4.3 Luchtkwaliteit 47
4.3.1 Toetsingskader 47
4.3.2 Onderzoek 47
4.3.3 Conclusie 48
4.4 Bedrijven en milieuzonering 49
4.4.1 Toetsingskader 49
4.4.2 Onderzoek 49
4.4.3 Conclusie 50
4.5 Geur agrarisch 50
4.5.1 Onderzoek en conclusie 50
4.6 Kabels en leidingen 51
4.7 Externe veiligheid 51
4.7.1 Toetsingskader 51
4.7.2 Onderzoek 52
4.7.3 Conclusie 53
4.8 Ecologie 53
4.8.1 Toetsingskader 53
4.8.2 Onderzoek Quickscan Flora en Fauna 54
4.8.3 Soort specifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag 57
4.8.4 Conclusie 57
4.9 Bodem 58
4.9.1 Toetsingskader 58
4.9.2 Onderzoek 58
4.9.3 Conclusie 60
4.10 Water 60
4.10.1 Toetsingskader 60
4.10.2 Onderzoek 61
4.11 Archeologie 64
4.11.1 Toetsingskader 64
4.11.2 Onderzoek 65
4.11.3 Conclusie 66
4.12 Cultuurhistorie 67
4.12.1 Toetsingskader 67
4.12.2 Onderzoek 67
4.12.3 Conclusie 70
4.13 Volksgezondheid 70
4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 70
4.13.2 Hoogspanningslijnen 71
4.13.3 Spuitzones 71
4.14 M.e.r.-plicht 71
4.14.1 Toetsingskader en onderzoek 71
4.14.2 Conclusie 72

5.JURIDISCHE PLANOPZET **73**
5.1 Inleiding 73
5.2 Plansystematiek 73
5.3 Bestemmingen 75

6.UITVOERBAARHEID **77**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 77
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 77

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Regiekaart
Bijlage 3: Kwaliteitsberekening
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
Bijlage 5: Aerius berekening
Bijlage 6: Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 7: Vooronderzoek bodem
Bijlage 8: Indicatief onderzoek kwaliteit verhardingen
Bijlage 9: Asbestinventarisatieonderzoek
Bijlage 10: Waterparagraaf
Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.
Bijlage 13: Klimaatonderlegger Zwartven
Bijlage 14: Beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes
Bijlage 15: Haalbaarheidsonderzoek
Bijlage 16: Quickscan marktonderzoek
Bijlage 17: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voormalig recreatiepark Zwartven te Hooge Mierden is gelegen aan de Eendengoor 1A, nabij het Natuurreservaat Zwartven – Hooge Mierde in de gemeente Reusel – De Mierden. Het park beslaat ruim 40 hectare.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van gemeente Reusel-De Mierden, zoals vastgesteld op 22 september 2009. Op basis van dit vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie-4' en is mogelijk de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiebedrijf met daarbij behorende voorzieningen. Het recreatiepark is verouderd en in slechte staat en voldoet niet aan de huidige en toekomstige vereisten die de huidige vrijetijdsmarkt stelt.

Sinds 2019 zijn initiatiefnemer inhoudelijk in afstemming met gemeente en provincie om te komen tot een acceptabele, haalbare en toekomstbestendige inrichting van recreatiepark Zwartven. Voor de gemeente Reusel- de Mierden is park Zwartven aangewezen als pilotpark in het kader van de Brabantse aanpak Vitale Vakantieparken als onderdeel van de landelijke aanpak 'Landelijke Actieagenda Vakantieparken 2021-2022'. Uit de evaluatie Pilot Vitale Vakantieparken van de provincie Noord-Brabant (oktober 2022) is de conclusie getrokken dat een nieuwe recreatieve invulling voor het Zwartven niet levensvatbaar is. Hierdoor is er gekeken naar andere invullingen zoals bijvoorbeeld huisvesting arbeidsmigranten, wonen, terug naar natuur etc. Na diverse haalbaarheidsstudie, overleggen en verkenningen is gebleken dat een invulling van een combinatie van natuur en (bijzonder) wonen in de natuur goed inpasbaar is in het gebied en recht doet aan het versterken van de in omgeving aanwezige waarden.

Er is een globaal programma opgezet waarbij de bestaande recreatiewoningen permanent bewoond kunnen worden alsmede er 11 vrijstaande woningen en tot max. 15 wooneenheden in een bijzondere woonvorm toegevoegd worden binnen het park. Het toevoegen van de 15 wooneenheden in een bijzondere woonvorm is middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De opzet van het plan is daarmee het recreatiepark om te zetten naar een (ecologisch) woongebied, waarbij ca. 75% van het terrein wordt omgevormd tot nieuwe natuur. Het plan is in eerder stadium gepresenteerd aan de het college en heeft geleid tot een positief principebesluit. Dit bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking en de juridisch-planologische verankering van het initiatief.

Het planvoornemen bestaat concreet uit de volgende onderdelen:

Sloop
- De bebouwing van de bestaande/voormalige voorzieningen van het recreatiepark (o.a. restaurant/winkel, maar ook chalets en stacaravans) wordt gesloopt.
- De boerderij wordt gesloopt en niet vervangen door een nieuwe woning.
- Alle verhardingen welke geen onderdeel uitmaken van het nieuwe planvoornemen worden verwijderd.

Omzetten bestaande reactiewoningen naar woningen

- De bestaande recreatiewoningen (69) worden omgezet naar reguliere woningen.
- Aanvullend worden 3 recreatiewoningen op het adres Park Zwartven 41, 42 en 43 verbouwd naar 1 woning behorende tot het gebied waar de bestaande recreatiewoningen zich bevinden. De te verbouwen woning krijgt het adres Park Zwartven 41. De 2 overige woningen worden elders herbouwd als nieuwe vrijstaande woning (zie kopje 'toevoegen nieuwe vrijstaande woningen').
- In totaal worden er 72 reactiewoningen omgezet naar 70 reguliere woningen.

Toevoegen nieuwe vrijstaande woningen

- Er worden maximaal 11 vrijstaande woningen toegevoegd.
- In het zuidoosten is op het adres Eendengoor 2 sprake van een beheerderswoning. Deze zal gesloopt worden en vervangen door 1 nieuwe (burger)woning, die elders als nieuwe vrijstaande woning op het park wordt teruggebouwd.
- De twee woningen Park Zwartven 42 en 43 worden vervangen door 2 nieuwe vrijstaande woningen.
- De chaletwoning met het adres Park Zwartven 44 wordt gesloopt en vervangen door 1 nieuwe vrijstaande woning.
- Totaal toe te voegen vrijstaande woningen en te vervangen woningen komt daarmee op 15.

Toevoegen nieuwe bijzondere woonvormen (via afwijkingsbevoegdheid)

- Er worden maximaal 15 wooneenheden in de vorm van een bijzondere woonvorm toegevoegd.

Omzetten bestaande beheerderswoning naar burgerwoning

- In het zuidoosten is op het adres Eendengoor 1b sprake van een beheerderswoning. Deze krijgt een reguliere woonbestemming.

Ontwikkelen nieuwe natuur

- Circa 75% van het terrein wordt omgezet naar natuur.

Het aantal woningen met een uniek adres conform BAG register blijft hiermee dan ook gelijk aan het huidige aantal (buiten de toevoegingen van de 15 bijzondere woonvormen en 11 vrijstaande woningen).

Om het plan mogelijk te maken moet afgeweken worden van het huidige bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van Park Zwartven. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

Het buitengebied van Reusel de Mierden is opgenomen in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Wanneer een gebied is opgenomen is het mogelijk om te experimenteren met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan. Daarmee krijgt een bestemmingsplan het karakter van een omgevingsplan. Zo kan worden geëxperimenteerd op de in de toekomstige Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Zolang de Omgevingswet niet is vastgesteld en in werking is getreden, geldt een experimenteel omgevingsplan als een buitenwettelijk en vormvrij plan. Met artikel 7c wordt aan deze plannen een wettelijke grondslag gegeven. In aanvulling op de Wro kunnen nadere regels gesteld worden voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Eendengoor 1A in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Hooge Mierde en ten westen van de kern Reusel, tegen de Belgische grens. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ruim 40 hectare. Luchtfoto's met de ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en (indicatieve) begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', zoals vastgesteld door de gemeente Reusel-De Mierden op 22 september 2009, in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' (vastgesteld op 9 juli 2023) het geldende planologisch-juridisch kader. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie-4' en 'Water'. Tevens zijn de aanduidingen 'recreatiewoningen (rw)'; 'kamperen (ka)' en 'centrale voorzieningen (cv)' opgenomen. Binnen de bestemming 'Recreatie-4' is (bedrijfsmatige) verblijfsrecreatie mogelijk met de daarbij behorende (centrale) voorzieningen en bedrijfswoningen.

Voor het gehele plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'Extensiveringsgebied' en 'Regionale natuur- en landschapseenheid'. Gedeeltelijk is in het zuidoosten van het plangebied opgenomen de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'. Ook zijn er in het zuidoosten van het plangebied verschillende vlakken opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Ecologische hoofdstructuur'.

Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' op 3 juli 2023 als ontwerp ter inzage gegaan. Ook binnen dit ontwerpbestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Recreatie-4' en 'Water' opgenomen. Daarnaast is gedeeltelijk de bestemming 'Bos' opgenomen. Ter plaatse van NNB is de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied waterhuishouding' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Ook is voor gedeelten van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Een uitsnede van dit ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit ontwerp is op de verbeelding ook de aanduiding 'ruimte voor gebiedsontwikkeling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het bieden van ruimte aan niet belastende 'rode' functies onder harde voorwaarden, waaronder tegelijkertijd aanleg van bos en/of natuur en een goede, landschappelijke inpassing. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en niet vigerend. Maar deze aanduiding laat zien dat de gemeente Reusel-De Mierden open staat voor gebiedsontwikkeling ter plaatse de planlocatie.

De gewenste herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient er derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied
De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke-ordeningsbeleid op nationaal niveau. Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

2.1.3 Landelijke Actieagenda Vakantieparken 2021 – 2022

In 2018 is de Landelijke Actieagenda Vakantieparken mede door provincie Noord-Brabant ondertekend. Hiermee is een stevig fundament gelegd voor de integrale aanpak van vakantieparken. In de daaropvolgende actieagenda 2021-2022 wordt voortgebouwd op eerder behaalde successen en lessen uit de vorige actieagenda. Ook in de uitvoering van deze actieagenda heeft provincie Noord-Brabant een actief aandeel en is actiehouder van de volgende acties:

- 6 pilotgemeenten aanpak vitale vakantieparken 'Één park één plan';
- opstellen dilemmakaarten bestuurlijke integriteit, om de weerbaarheid van het lokaal bestuur te versterken en de kennis en ervaring over dilemma's te delen;
- versterken intergemeentelijke informatie-uitwisseling, om de informatiepositie van gemeenten te versterken en te voorkomen dat malafide investeerders/ondernemers in andere gemeenten wel aan de slag kunnen.

Daarnaast levert de provincie een actieve bijdrage aan de volgende acties:

- Bevorderen Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Provincie informeert en enthousiasmeert gemeenten door het delen van ervaringen en kennis, met als doel het versnellen van de BAG registratie op vakantieparken door gemeenten.
- Het rijk ondersteunt provincies met data-analyse om beter zicht te krijgen in de ondermijningsproblematiek. Hiervoor wordt onder meer CBS-data gebruikt. Doel is om een compleet landelijk beeld te krijgen.

Doorwerking plangebied
Reusel-De Mierden is één van de specifiek aangewezen pilotgemeenten, waarbij het park Zwartven ook is opgenomen in de Actieagenda 2021-2022. Voor recreatiepark Zwartven is uiteindelijk de conclusie getrokken dat recreatie op deze plek niet meer mogelijk is. Diverse opties zijn onderzocht voor het park waarbij er een combinatie komt van natuur en (bijzonder) wonen in de natuur. Het voorliggende plan betreft een uitwerking van de ontwikkelrichting zoals deze in de Actieagenda is opgenomen en is daarmee in lijn met de landelijke aanpak.

2.1.4 Kamerbrief over vervolgaanpak vakantieparken

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge heeft een langjarige aanpak voor vakantieparken aangekondigd. Het transformeren van vakantieparken naar woonwijken is onderdeel van deze aanpak. Hiermee wordt een vervolg gegeven aan de Actie-agenda Vakantieparken, die loopt sinds 2018, zie paragraaf 2.1.3. Bovendien wordt de samenwerking met andere ministeries, medeoverheden, de samenwerkende vakantieparken en maatschappelijke partijen voorgezet.
In de aanpak is aangegeven dat het transformeren van vakantieparken naar woonwijken uitkomst kan bieden voor parken die geen economisch perspectief meer hebben en door gemeenten gezien worden als welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Op sommige parken verblijven mensen nu al permanent en wordt dit door gemeenten, vaak langdurig, gedoogd. Het legaliseren van permanente bewoning levert een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. Huidige bewoners krijgen hierdoor zekerheid over hun woonsituatie. Soms laten zij een 'eerste woning' achter, wanneer zij permanent in hun recreatiewoning kunnen wonen. Ook kunnen kwetsbare personen op parken beter zorg en ondersteuning krijgen die nodig is. Op dit moment hebben de provincies ongeveer 60 vakantieparken in kaart gebracht waar transformatie naar wonen kansrijk is. De verwachting is dat dit aantal nog stijgt wanneer het zicht op parken toeneemt.

Doorwerking plangebied
Zoals in de landelijke aanpak is beschreven is de continuering van het gebruik als vakantie niet meer opportuun, waardoor er een andere bestemming moet worden gezocht voor deze parken. Gezien de krapte op de woningmarkt is transformatie naar wonen een aantrekkelijke optie; dit is echter altijd maatwerk. Voor niet-vitale parken zoals Zwartven is de transformatie naar wonen de meest logische en haalbare bestemming. Voor Zwartven geldt ook dat het hierbij gaat om het (deels) legaliseren van situaties waar nu al permanent gewoond wordt. Daarnaast wordt er een woningbouwprogramma toegevoegd wat een bijdrage kan leveren voor de krappe woningmarkt in de brede regio. Het voorliggende plan zorgt voor een invulling van de landelijke aanpak en visie op transformatie van recreatieparken naar wonen.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voor woningen geldt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief om netto maximaal 98 woningen (waarvan 75 bestaande recreatiedan wel beheerderswoningen betreft) kan om die reden worden gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierbij wordt opgemerkt dat het plangebied nu reeds een recreatieve bestemming heeft en in gebruik is als recreatiepark, wat qua gebruik, functie en effecten op de omgeving vergelijkbaar is met een woonfunctie. In de huidige situatie is er deels al sprake van permanente bewoning, daarbij heeft er langdurig huisvesting van arbeidsmigranten plaatsgevonden op het park. Feitelijk gezien is er in de huidige situatie reeds sprake van permanent wonen. Door de omzetting van het recreatiepark zullen de recreatiewoningen worden omgezet naar reguliere woningen en worden er nieuwe woningen toegestaan. Het recreatieve gebruik zal in de nieuwe situatie komen te vervallen. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In het behoefteonderzoek gaat het om gemeente Reusel-De Mierden als primair verzorgingsgebied en om de regio Zuidoost Brabant (ook wel Metropoolregio Eindhoven genoemd) als secundair verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting.

Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Er is in de gemeente een behoefte van 845 woningen tot 2040 6.050 woningen in 2040. Ook in de regio Zuidoost-Brabant is sprake van een aanzienlijke groei in de woningbehoefte van 61.015 extra woningen tot 2040.
- In gemeente Reusel-De Mierden omvat het woningbouwprogramma ruim 750 woningen, waarvan circa 300 woningen met een harde plancapaciteit. Waarvan naar verwachting niet alle woningen uiteindelijk zullen worden gerealiseerd (planvertraging, uitval, etc.) en kan niet voorzien in de behoefte tot 2040. Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen het initiatief op gemeentelijk niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Op regionaal niveau kan worden gesteld dat de harde plancapaciteit ook niet kan voorzien in de woningbehoefte. De harde plancapaciteit van 47.965 woningen kan bij lange na niet voorzien in de behoefte en er is sprake van een restbehoefte van 32.210 woningen (behoefte tot 2040 minus

gerealiseerde woningen minus harde plancapaciteit). Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen, het initiatief op regionaal niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Er is met name op korte tot middellange termijn behoefte aan extra woningen. Daarna vlakt de behoefte af. Onderhavig planinitiatief bestaat voor ca. 75% uit de herontwikkeling van bestaande bebouwing. De woningen worden bovendien in de huidige situatie (deels) ook al bewoond. Daarmee voorziet het initiatief op korte termijn in een behoefte zonder de toevoeging van veel nieuwbouw. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is dit een gewenste ontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de provincie Noord-Brabant heeft circa 35% van de recreatieparken weinig kwaliteit en toekomstperspectief. Het recreatiepark Zwartven is hier één van. Deze parken vormen een bedreiging voor het bredere toeristische product van de provincie. Daarnaast vindt er regelmatig oneigenlijk gebruik plaats van de parken. Vanuit de provincie is er daardoor behoefte aan herbestemming van deze parken. Onderhavig planinitiatief voorziet in deze behoefte.
- In de huidige situatie is meer dan driekwart van de woningvoorraad in gemeente Reusel-De Mierden koopwoningen. Het overgrote deel van de woningen zijn vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen in de prijsklasse €195.000 – 335.000. In de toekomst zal het aandeel ouderen (>75 jaar) in gemeente Reusel-De Mierden stijgen. Het aandeel inwoners onder de 55 jaar zal nagenoeg gelijk blijven. Hieruit kan worden afgeleid dat, ondanks de stijging van het aantal ouderen, er een behoefte blijft aan eengezinswoningen in de toekomst.
- In het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan meer eengezinswoningen. Het initiatief voorziet in een behoefte naar eengezinswoningen. De 72 recreatiewoningen die een herbestemming krijgen tot reguliere woningen, staan er in de huidige situatie al. Als gevolg hiervan hebben deze een vaste afmeting (tussen de ca. 150 – 200 m^2 BVO). Er wordt uitgegaan van een verkoopprijs van ca. €3.500,- per m^2, waarmee de woningen in het dure segment komen te vallen. Gezien de stijging van de woningwaarde sinds het behoefteonderzoek in 2018, kan worden verondersteld dat deze woningen voorzien in een kwalitatieve behoefte. Het volledig voorzien in de behoefte zoals geschetst in de Kempische Visie op Wonen is niet realistisch gezien de huidige markt.
- In het behoefteonderzoek werd ook geconstateerd dat er een behoefte is aan meer woningen in het goedkope segment. Van de nieuw te realiseren woningen (dus niet de transformatie van de bestaande recreatiewoningen), krijgt 57% een bijzondere woonvorm en zullen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hiermee wordt meer dan de gemeentelijke norm van 40% sociale huur behaald en voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte.

Gesitueerd binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.* Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

- Hoewel de locatie volgens de provinciale Omgevingsverordening niet binnen het stedelijk gebied gelegen is (de locatie wordt aangeduid als 'landelijk gebied'), kan toch gesteld worden dat sprake is van 'bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Recreatie – 4'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is (bedrijfsmatige) verblijfsrecreatie mogelijk met de daarbij behorende (centrale) voorzieningen en bedrijfswoningen. Dit betekent dat het plangebied in de huidige situatie een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn geen stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de enkelbestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' vigerend. In de iets bredere omgeving zijn daarnaast de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' gesitueerd.
- Hoewel de planlocatie slechts beperkt omringd wordt door bestaande stedelijke functies, heeft de planlocatie officieel een bestaande stedelijke functie. Gelet op deze huidige stedelijke functie, de bebouwing in de omgeving van het plangebied en de kans om een vervallen recreatieterrein te herbestemmen, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.
- Dit sluit aan bij de specifieke ambitie van de gemeente Reusel-De Mierden om de planlocatie te moderniseren, zoals gesteld in de Omgevingsvisie Reusel-De Mierden 2018. Ook in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' (30 juni 2023) staat de initiatieflocatie aangeduid als 'ruimte voor gebiedsontwikkeling'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het bieden van ruimte aan niet belastende 'rode' functies onder harde voorwaarden, waaronder tegelijkertijd aanleg van bos en/of natuur en een goede, landschappelijke inpassing. Het initiatief vormt circa 75% van het terrein om naar een natuurbestemming. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en niet vigerend. Maar deze aanduiding laat zien dat de gemeente Reusel-De Mierden open staat voor gebiedsontwikkeling ter plaatse de planlocatie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft voornamelijk een herontwikkeling van een bestaand recreatiepark. In 2018 is er een landelijk actieplan tegen de verloedering van vakantieparken vastgesteld. Dit actieplan moet ervoor zorgen dat vakantieparken weer worden gebruikt waarvoor deze bedoeld zijn: vakantie vieren.

Het plan voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimtegebruik, gezien het een herstructurering van een bestaand recreatiepark naar een ecologisch woondorp betreft en er dus geen sprake is van nieuw ruimtegebruik. De ontwikkeling heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze verordening.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim Omgevingsverordening is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Interim Omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel', zie figuur 2.1. Daarnaast ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen: (gedeeltelijk) 'attentiezone stiltegebied' en 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'stalderingsgebied'. De bepalingen uit de aanduidingen

'verbod uitbreiding veehouderij' en 'stalderingsgebied' zijn niet van toepassing, aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden die te maken hebben met veehouderijen of hokdierhouderijen. Gedeeltelijk ligt het plangebied ook binnen het Natuur Netwerk Brabant (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)
Links: Landelijk gebied met groenblauwe mantel
Rechts: NNB en Attentiezone Stiltegebied

Achtergrondinformatie
Vanuit het Rijk, Provincie en gemeenten is een enorme bereidwilligheid om recreatieparken kansen te bieden om te vitaliseren. Naar aanleiding van de Bestuursopdracht 'Ondertussen in het buitengebied' heeft de provincie Noord-Brabant onderzoek laten doen naar de vitaliteit van de Brabantse recreatieparken om meer inzicht in de stand van de zaken van de Brabantse recreatieparken te krijgen. De vitaliteitscan verblijfsrecreatie Noord-Brabant (ZKA) geeft aan dat zo'n 34% van de recreatieparken onder druk staat en weinig perspectief hebben.

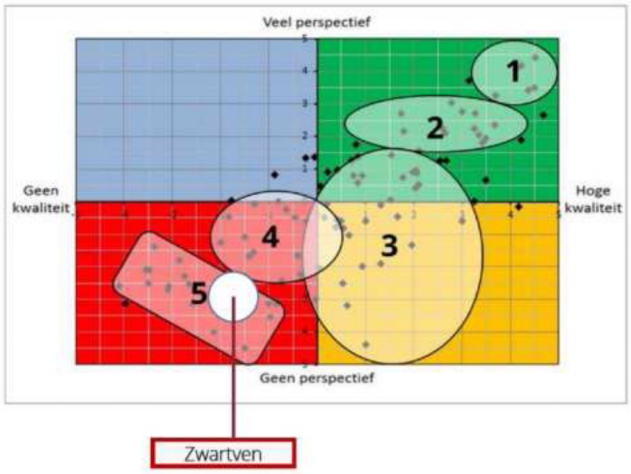
Vanuit de landelijke actieagenda zijn er (extra) middelen beschikbaar gesteld door het ministerie van BZK voor zowel 6 pilotgemeenten, waarvan Reusel De Mierden er één is, als voor de provincie. Elke vitaliseringsopgave kent zijn eigen problematiek en kansen. Voor elk park is er dan ook een andere oplossingsrichting nodig en uitgewerkt om weer tot een vitale plek met een gebiedspassende functie te komen door de diversiteit. Ruimte voor transformatie naar een andere bestemming zoals wonen is hierbij niet ondenkbaar, maar er moet wel duidelijk rekening gehouden worden met draagvlak, natuurlijke inpassing, leefbaarheid en maatschappelijke relevantie.

Op basis van de relevante artikelen van de IOV voor het werkingsgebied 'landelijk gebied' is de voorgestane ontwikkelingsrichting voor Zwartven met een transformatie naar natuur met (deels bijzonder vormen van) wonen niet direct toegestaan. Het beleid in het landelijk gebied is erop gericht dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Het toevoegen van permanente woningen in het buitengebied van provincie Noord-Brabant is hierbij niet zondermeer toegestaan.

Voor het vakantiepark Zwartven zijn haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd om te bekijken of van dit park weer opnieuw een vitaal vakantiepark gecreëerd kan worden. In de hoop dat te kunnen bereiken, heeft de gemeente het toegestaan om huisvesting van tijdelijke werknemers hier te realiseren. Dit is gedaan omdat de recreatieve vraag vrijwel volledig was weggevallen. De hoop was dat hiermee vol-

doende middelen gegenereerd konden worden om weer een vitaal park te worden. Uit diverse haalbaarheidsonderzoeken is inmiddels gebleken dat dat niet meer realistisch is. De haalbaarheidsonderzoeken vormen de basis waaruit de noodzaak van de gewenste transitie blijkt, zie bijlagen 15 en 16.

In bijlage 15 bij deze plantoelichting is het haalbaarheidsonderzoek 'Vitaliteitsscan Zwartven' opgenomen, hierin is onderzoek gedaan naar de vitaliteit van het vakantiepark Zwartven. De vitaliteit van vakantiepark Zwartven is weergegeven volgens het vitaliteitsmodel van Noord-Brabant, zie figuur 2.2. Zwartven scoort matig op de aspecten kwaliteit en perspectief.



Figuur 2.2 Positie Zwartven in Vitaliteitsclusters verblijfsrecreatie Noord-Brabant

Kwaliteit
De uitstraling van het park is onverzorgd, gedateerd, en deels niet schoon. De algemene staat van de recreatiewoningen is gemiddeld en van enkele chalets/stacaravans is slecht. Voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. Het park is niet gericht op toerisme. Er is geen website en er zijn dan ook geen scores op online reviewsites.

Perspectief
Het park ligt toeristisch gezien op een matig aantrekkelijke locatie vanuit regionaal oogpunt gezien. De schaal van het park is groot. Er zijn geen additionele inkomstenbronnen aanwezig. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of huisvesting zakelijke gasten) zijn aanwezig. Twee derde van de recreatiewoningen wordt door arbeidsmigranten bewoond.

Het geven van een andere invulling van de locatie vormt daarmee de volgende logische stap.

Bij het Zwartven is sprake van een bestaande ruimtelijke situatie waarbij in behoorlijke mate bebouwing aanwezig is en er conform de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan nog substantieel uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden. Er zijn voorzieningen aanwezig in de vorm van infrastructuur en oorspronkelijk zijn er ca. 480 campingplaatsen. Alle activiteiten in de bestaande ruimtelijke situatie zijn gericht op de hoofdfunctie 'verblijven'. De verblijfsduur en het verblijfsmotief van mensen in het gebied zal door dit plan wijzigen en in plaats van een tijdelijke (enkele dagen tot enkele maanden) verblijfsduur gericht op recreëren, zal er straks sprake zijn van permanent verblijf gericht op 'wonen'. Uit een inventarisatie van het park, blijkt dat recreatief verblijf steeds minder voorkomt. In de huidige situatie is al sprake van permanent verblijf door mensen op het park in de bestaande recreatiewoningen. Ook wordt het inmiddels voor meerdere jaren toegestaan dat er huisvesting plaatsvindt voor tijdelijke werknemers.

In de huidige situatie is er al sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. Er zijn ca. 6 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen op het park, deze mensen mogen dus legaal permanent wonen op het park. Daarnaast wonen er arbeidsmigranten in 43 woningen. Ook zijn er nog ca. 30 campingbewoners en worden er 2 woningen verhuurd als permanente woningen.

Herbegrenzing naar Bebouwd gebied
Er is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant ten opzichte van de Interim omgevingsverordening een nieuw werkingsgebied 'Bebouwd gebied' opgenomen. Het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' is opgenomen voor grote bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied, zoals grootschalige bovenregionale recreatievoorzieningen, bedrijvenclusters in het landelijk gebied en clusters met 50 woningen of meer. Gemeenten zijn gevraagd om hiervoor gebieden aan te dragen. Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. Ontwikkelingen binnen Bebouwd gebied zijn gekoppeld aan het versterken van omgevingskwaliteit en het betrekken van deskundigen op dat gebied, onder wie een provinciaal medewerker.

Doordat sprake is van bijzondere omstandigheden staat de provincie positief ten opzichte van de in dit ruimtelijk plan voorgenomen ontwikkeling: het omzetten van recreatiewoningen naar permanent wonen, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen alsmede het toevoegen van woningen (11 reguliere woningen en 15 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen) en het verplaatsen van recreatiewoningen, in samenhang met de omvorming van circa 75% van het areaal recreatiepark aan de natuur. Omdat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een clustering van 'stedelijke voorzieningen' in de vorm van wonen in een parkachtige setting, ligt het in de rede het planologische regime hier op af te stemmen. De huidige zonering in werkingsgebieden vanuit de IOV zal dan ook deels aangepast worden om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Hierbij zal het Zwartven, voor wat betreft het naar 'wonen' te transformeren gedeelte, aangewezen worden als 'Bebouwd Gebied'.

Per 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet inwerking. Daarmee treedt ook de provinciale Omgevingsverordening in werking. In deze Omgevingsverordening is een nieuw werkingsgebied 'Bebouwd gebied' opgenomen. Dit nieuwe werkingsgebied 'Bebouwd gebied' kan worden opgenomen voor grote bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied, zoals grootschalige bovenregionale recreatievoorzieningen, bedrijvenclusters in het landelijk gebied en clusters met 50 woningen of meer. Belangrijke criteria zijn:

- past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
- draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, waaronder sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit of behoud van cultuurhistorische waarden;
- de fysieke tegenprestatie voor versterken van omgevingskwaliteit gelijk is aan RvR;
- passende rood-groenverhouding in of om het gebied wordt bereikt en geborgd;
- bij een stedelijke ontwikkeling in of aansluitend op Bebouwd gebied rekening houden met Natuur Netwerk Brabant of Aardkundige-, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden.

Gedeputeerde Staten (GS) is bevoegd om op basis van artikel 5.3 lid 4 IOV de werkingsgebieden aan te passen door grenzen te wijzigen. Hierdoor kan GS 'bebouwd gebied' aan een gebied toekennen. In een dergelijk geval geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek. Wanneer een gedeelte van het plangebied wordt aangewezen als 'bebouwd gebied' moet dit gedeelte van het plangebied voldoen aan de verschillende voorwaarden uit de IOV; hier wordt in paragraaf 2.3.3 nader op ingegaan.

Artikel 3.32 (IOV) Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;*
b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
c. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

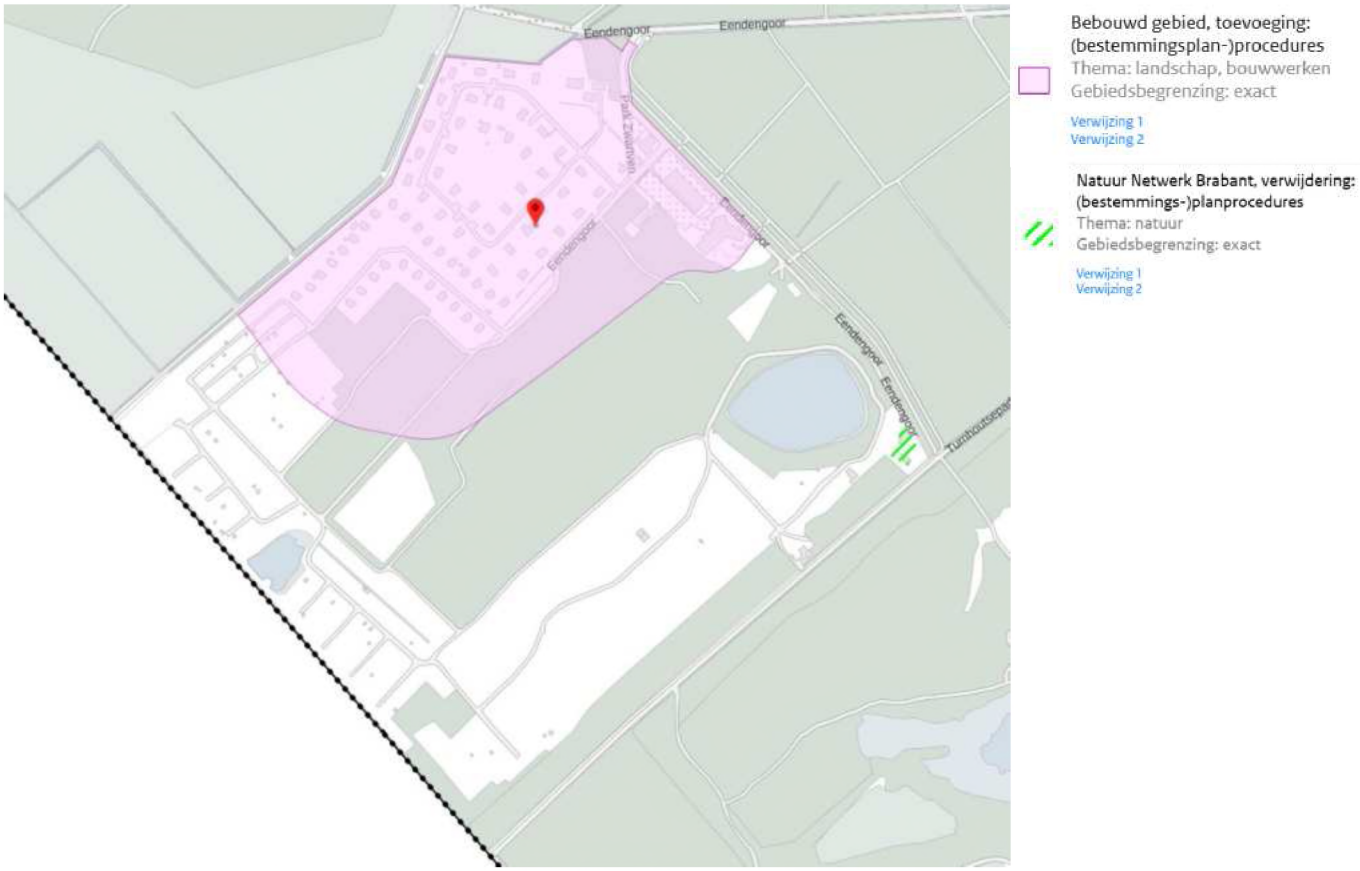
Bij de beoogde ontwikkeling wordt circa 75% van het park ingericht ten behoeve van natuur. Er wordt substantieel nieuwe natuur toegevoegd welke past binnen de natuurdoeltypen die in de omgeving voorkomen. Er worden nieuwe vennen aangelegd, welke tevens kunnen dienen voor de berging van hemelwater. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de versterking van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. Ten behoeve van het beschermen en ontwikkelen van de ecologische waarden en kenmerken en de landschappelijke waarden en kenmerken wordt een landschapsplan opgesteld. Aangezien het plangebied reeds een vakantiepark betreft is het niet de verwachting dat de herontwikkeling van het park tot gemengd woongebied zal leiden tot onevenredig negatieve effecten op het watersysteem. De IOV stelt regels voor het bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 wordt het aspect water en hoe wordt omgegaan met de watersystemen nader beschreven, hier worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Natuur Netwerk Brabant
Figuur 2.3 toont de ligging van het Natuur Netwerk Brabant. Een deel van het park is aangewezen als NNB. In het oostelijke puntje van het plangebied, ter plaatse van de rode cursor, is het NNB gedeeltelijk gelegen over een particulier perceel met een bestaande woning. De woning is in 1970 gerealiseerd, bij de realisatie van het vakantiepark. Circa 1.268 m^2 aan NNB is binnen het perceel gelegen. Het NNB is ook geheel over de footprint van de hoofdmassa (woning) gelegen. Er is hier momenteel sprake van een foutieve begrenzing van het NNB.

Het NNB is beleidsmatig beschermd in de IOV van de provincie Noord-Brabant. Op grond van artikel 3.15 IOV dient in bestemmingsplannen een regeling te zijn opgenomen welke strekken tot het behoud, herstel of de duurzame instandhouding van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Hiervoor gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Het beheertype ter plaatse betreft "N16.03 Droog bos met productie".



Figuur 2.3 Uitsnede kaart natuur en stiltegebied IOV (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.4 Uitsnede kaart TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant - kaartaanpassingen 2024 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als tuin van de bedrijfswoning. Het perceel bestaat met name uit gazon. Middels liguster en een hekwerk is de achtertuin afgeschermd van rondom gelegen paden en boselementen. Het perceel bevat in de huidige situatie niet de ecologische waarden en kenmerken die behoren bij het natuurbeheertype "N16.03 Droog bos met productie".

De woning stamt uit 1970 en het gebruik van omliggend perceel als tuin is ook al langer aanwezig. De Ecologische Hoofdstructuur, voorloper van het NNB, is pas sinds 1990 in het leven geroepen. De functie van (tenminste een groot deel van het perceel) als woning en bijbehorende tuin is daarmee voorlopend aanwezig geweest aan de aanwijzing als NNB.

Gezien het NNB in de huidige situatie geen waarden en kenmerken behorende bij het natuurbeheertype en omdat de al langer aanwezig is dan de aanwijzing als NNB. Kan hier aangenomen worden dat het NNB ter plaatse van de woning foutief begrensd is. Bij de wijziging van de bestemming zou het aan de orde zijn om de begrenzing van het NNB recht te trekken met de feitelijke situatie en daarmee het NNB binnen het betreffende perceel te schrappen. Inmiddels is de verwijdering van het NNB gewijzigd in de Omgevingsverordening, in figuur 2.4 is deze verwijdering van het NNB aangeduid. Compensatie is hierbij niet aan de orde, aangezien het een foutieve begrenzing betreft en er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden. Daarnaast wordt er met het plan circa 30 hectare aan natuur gecreëerd, waarbij de mogelijkheid bestaat om tot aanwijzing tot NNB over te gaan. Er is een maatwerkbestemming 'Wonen' opgenomen voor deze locatie waarbij een bouwvlak van 1.000 m^2 is aangewezen voor 'Wonen'. Hierbinnen mag een hoofdgebouw (vrijstaande woning) en bijgebouwen opgericht worden. De overige gronden behorende bij deze voormalige bedrijfswoning worden herbestemd tot natuur.

Attentiezone Stiltegebied (paragraaf 2.4.2)
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een 'Attentiezone stiltegebied', zie figuur 2.3. Het stiltegebied ligt in het noorden/noordwesten van het plangebied. Het werkingsgebied 'Landelijk gebied' wordt herbegrensd en ter plaatse van de woningbouw wordt het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' opgenomen. Een attentiezone stiltegebied binnen het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' is niet logisch. Met de herbegrenzing zal de attentiezone stiltegebied naar verwachting verdwijnen. Bovendien heeft het plan in de huidige situatie een recreatieve bestemming en is het in gebruik als recreatiepark, waarbij er 1) deels al sprake is van permanente bewoning en 2) er langdurig huisvesting heeft plaatsgevonden van arbeidsmigranten. De activiteiten zijn qua milieucategorie en- belasting in de bestaande planologische en toekomstige situatie min of meer gelijk aan elkaar.

Verzoek tot herbegrenzen werkingsgebieden
Gedeputeerde Staten (GS) is bevoegd om op basis van artikel 5.3 lid 4 IOV de werkingsgebieden aan te passen door grenzen te wijzigen. Zoals bovenstaand beschreven en gemotiveerd, voorziet voorliggend plan in een herbergrenzingsverzoek voor de volgende werkingsgebieden:

- Natuur Netwerk Brabant;
- Bebouwd gebied.

In de IOV is bepaald dat de inspraak op de voorgenomen herbegrenzing verloopt via de procedure van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente verwerkt in het kaartmateriaal van het ontwerpplan gebiedsaanduidingen die inzicht geven in de benodigde wijzigingen. Reacties op de voorgenomen wijziging van de IOV kunnen net als de zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend worden bij de gemeente. Wanneer de gemeente na de terinzagelegging overgaat tot het doen van een aanvraag om herbegrenzing worden deze reacties meegestuurd naar Gedeputeerde Staten. Na een oordeel over de aanvraag en de reacties nemen Gedeputeerde Staten een besluit over de herbegrenzing. Er is

door Gedeputeerde Staten een herbegrenzingbesluit genomen. Het deel waar de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen en waar de toevoeging van de nieuwe woningen is voorzien, is aangeduid als 'bebouwd gebied' in de Omgevingsverordening (per 17 september 2024). Dit besluit is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan, zie figuur 2.4.

Figuur 2.5 toont een impressie van de toekomstige inrichting van Zwartven. De rode lijn doorheen het plangebied in figuur 2.5 geeft een voorlopige/indicatieve grens aan tussen het woon- en natuurgedeelte.



Figuur 2.5 Impressie toekomstige inrichting Zwartven

2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Daarmee is ook de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. Met deze provinciale Omgevingsverordening verdwijnt het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. In de Omgevingsverordening is een nieuw werkingsgebied 'Bebouwd gebied' opgenomen. Dit nieuwe werkingsgebied 'Bebouwd gebied' kan worden opgenomen voor grote bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied, zoals grootschalige bovenregionale recreatievoorzieningen, bedrijvenclusters in het landelijk gebied en clusters met 50 woningen of meer. Belangrijke criteria zijn:

- past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
- draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, waaronder sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit of behoud van cultuurhistorische waarden;
- de fysieke tegenprestatie voor versterken van omgevingskwaliteit gelijk is aan RvR;
- passende rood-groenverhouding in of om het gebied wordt bereikt en geborgd;

- bij een stedelijke ontwikkeling in of aansluitend op Bebouwd gebied rekening houden met Natuur Netwerk Brabant of Aardkundige-, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden.

Zwartven wordt opgenomen binnen 'Bebouwd gebied'. Hiervoor is een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten. De gemeente Reusel De Mierden heeft o.a. het Recreatiepark Zwartven aangedragen. Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. Daarbij moet invulling worden gegeven aan voornoemde criteria. Overigens wordt momenteel nog nagedacht over maatwerk met betrekking tot de tegenprestatie gelijk aan Ruimte-voor-Ruimte (bij vakantieparken).

Het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' is nieuw in de Omgevingsverordening. Dit zijn gebieden die in het Landelijk gebied liggen en waar al een grote hoeveelheid bebouwing aanwezig is. 'Bebouwd gebied' is een specifiek werkingsgebied dat samen kan gaan met andere werkingsgebieden, zoals het Natuur Netwerk Brabant of andere gebieden met een waarde-aanduiding. Bij het mogelijk maken van ontwikkelingen binnen 'Bebouwd gebied' geldt uiteraard dat rekening gehouden wordt met de aanwezige waarden.

Het is mogelijk dat het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' op basis van een concrete ontwikkeling op een gebied wordt gelegd. Hiervoor is dan een wijziging van de omgevingsverordening nodig. Het is gewenst dat voorafgaand aan een verzoek overleg plaatsvindt met medewerkers van de provincie. Voor het opnemen als Bebouwd gebied gelden een aantal uitgangspunten:

- Het gaat om een groot aaneengesloten cluster van bebouwing met overwegend stedelijke functies.
- In beginsel is geen stedelijke ontwikkeling voorzien in of aansluitend op het gebied.
- Er is sprake van een menging van functies waardoor een aanduiding Stedelijk gebied geen recht doet aan de situatie of belemmerend werkt voor de ontwikkeling van de aanwezige functies.

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een groot aaneengesloten cluster met in totaal 101 permanente woningen (waaronder de bestaande woning die momenteel binnen NNB ligt). Er is geen stedelijke ontwikkeling voorzien aansluitend op het plangebied. Er wordt een ecologisch woonpark gecreëerd en circa 75% van het bestaande recreatiepark wordt herbestemd naar natuur.

Artikel 5.57 (Omgevingsverordening) Maatwerk In Bebouwd gebied

Een plan van toepassing op Bebouwd gebied kan een nieuwe gebruiks- of bouwactiviteit toedelen als:

a) dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en de omliggende functies;
b) dat aantoonbaar bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, waaronder sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit of behoud van cultuurhistorische waarden;
c) de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;
d) met de ontwikkeling een passende rood-groenverhouding in of om het gebied wordt bereikt en geborgd;
e) 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;
f) bij een stedelijke ontwikkeling in of aansluitend op Bebouwd gebied toepassing wordt gegeven aan artikel 5.56; en
g) voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit paragraaf 5.2.5 Natuur Netwerk Brabant of paragraaf 5.2.6 Aardkundige-, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden.

Artikel 5.56 (Omgevingsverordening) Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling
In afwijking van artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, binnen Landelijk gebied als:

a) binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c) dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12;
d) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;
e) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
f) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering die met de beoogde ontwikkeling wordt bereikt. De noodzakelijke kwaliteitsverbetering die met dit plan wordt beoogd bestaat uit de ontwikkeling van natuur. Circa 75% van het voormalige recreatieve gebied wordt bestemd als natuur. De kwaliteitsbijdrage bestaat verder o.a. uit sloop, het verwijderen van verharding en ondergrondse infrastructuur en bodemverontreiniging, het realiseren van vennen, en aanleggen en beheer van o.a. bomen en heide beplanting en het aankopen van ruimte-voor-ruimtetitels. In de kwaliteitsberekening is ook opgenomen dat het toevoegen van de nieuwe woonfuncties qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor ruimte-voor-ruimte-kavels.

Het plangebied heeft nu een recreatieve bestemming en is in gebruik als recreatiepark, waarbij er 1) deels al sprake is van permanente bewoning en 2) er langdurig huisvesting heeft plaatsgevonden van arbeidsmigranten. Een gedeelte van de bestaande recreatieve bestemming wordt omgezet tot wonen. Feitelijk gezien is er in de huidige situatie reeds sprake van permanent wonen. Het recreatieve gebruik zal in de nieuwe situatie komen te vervallen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er 11 woningen toegevoegd, er worden 72 recreatiewoningen omgezet naar permanent wonen, er worden 15 bijzondere woonvormen gecreëerd en er worden 3 beheerderswoningen herbestemd tot burgerwoningen. In totaal met de compensatie van sloop zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van 101 permanente woningen. Er is sprake van bestaand ruimtebeslag, waarbij ca. 75% van het voormalige recreatiepark veranderd wordt in natuurgebied. Het ruimtebeslag wordt hiermee dus aanzienlijk kleiner. In paragraaf 2.1.3 is onderbouwd dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en dat de ontwikkeling past in regionale afspraken. Het initiatief draagt bij aan het revitaliseren van een vervallen recreatiepark, waar verder geen kansen voor in de markt liggen. De ontwikkeling zal het plangebied een nieuwe functie geven met duurzame woningen en een opwaardering van de natuur. Tevens voorziet het initiatief in het realiseren van bijzondere woonvormen (middels afwijkingsbevoegdheid). Het plangebied krijgt een natuurlijke inpassing. Het initiatief draagt hiermee bij aan de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en het economisch vitaal houden van de omgeving.

De bestaande recreatiewoningen bevinden zich in het noordoosten van het plangebied. De nieuwe woningen en bijzondere woonvormen worden nabij de bestaande recreatiewoningen gesitueerd waarbij de natuur tussen de woningen doorloopt.

In paragraaf 2.2.2 Interim Omgevingsverordening is reeds ingegaan op de bepalingen die gelden voor Natuur Netwerk Brabant en Groenblauwe waarden.

De herontwikkeling van Zwartven is in lijn met de criteria en uitgangspunten die gelden voor het werkingsgebied 'Bebouwd gebied'. Inmiddels is de kaartaanpassing in de TAM-omgevingsverordening doorgevoerd. Het deel waar de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen en waar de toevoeging van de nieuwe woningen is voorzien, is aangeduid als 'bebouwd gebied' in de Omgevingsverordening (per 17 september 2024), zie figuur 2.4. Dit besluit is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Kempische Visie Wonen 2019-2023

Door de gemeenten Bladel, Reusel-De Mierden, Bergeijk en Eersel is in maart 2019 de Kempische visie op wonen vastgesteld.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor onze woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. Het is daarom belangrijk dat de Kempengemeenten zoeken naar mogelijkheden om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de gemeenten de focus ook steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
Voor de komende jaren zijn de volgende 5 speerpunten voor de regionale woningmarkt gesteld:

1) Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2) Behoud voor betaalbaar wonen.
3) Zorg voor elkaar faciliteren.
4) Wij zijn klaar voor de toekomst.
5) Werken én wonen.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling worden verschillende woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. De bestaande 72 recreatiewoningen omgezet tot woningen voor permanente bewoning. Er worden vrijstaande woningen in de natuur gerealiseerd. De woningen worden duurzaam en ecologisch gebouwd en/of gerenoveerd, waar mogelijk met circulaire materialen en collectieve installaties. De woningen zullen qua opzet en verschijningsvorm niet concurreren met woningen in het stedelijk

gebied. Geen grote villa's maar comfortabele duurzame vrijstaande woningen. Met als doelgroep met name 55-plussers en volwassen gezinnen.

Daarnaast worden er bijzondere / collectieve woonvormen gerealiseerd. De bijzondere woonvormen vormen een verbinding met de omgeving en zijn naar buiten gericht. De woonvormen zijn kleinschalig, met als doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens. De bijzondere woonvormen worden deels in het sociale segment gerealiseerd. Van de 26 nieuw te realiseren woningen (dus niet de transformatie van de bestaande recreatiewoningen), krijgt ten minste 57% een bijzondere woonvorm, deels in het sociale segment, om op die manier aan de norm van 40% sociale woningbouw te voldoen (zie ook 2.4.2. Nota Impuls sociale woningbouw).

2.3.2 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost Brabant. Gemeente Reusel-De Mierden is gelegen in zuidoost Brabant en in behoort tot de subregio de Kempen.

Voor woningbouwafspraken in de subregio Kempen zijn de woningbouwbehoefte en –afspraken per gemeente gebaseerd op woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De gemeente Reusel-De Mierden dient 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020-2024. De woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen deze prognosecijfers.

2.3.3 Brabantse Aanpak Leegstand (2016)

In de Brabantse Aanpak Leegstand (2016) wordt gesteld dat een goede omgevingskwaliteit niet vanzelfsprekend is. Zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied zorgen veranderend ruimtegebruik, nieuwe vormen van economie en maatschappelijke ontwikkelingen tot leegstand. De provincie heeft in 2016 een nieuwe aanpak van leegstand vastgesteld, waarin enerzijds strakker wordt gestuurd op uitbreiding en anderzijds om meer ruimte te bieden om te experimenteren en ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied en de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

Het doel van de aanpak in om de omgevingskwaliteit in de provincie te versterken en om de verdere uitbreiding van leegstand te voorkomen en terug te brengen naar het frictieniveau. Transformatie van leegstaand vastgoed, herbestemming of sloop, biedt ook volop mogelijkheden om maatschappelijke behoeften en opgaven te realiseren. Hierbij wordt specifiek gerefereerd naar de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, gezien de grote behoefte aan woningen binnen de provincie.

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie functioneert het recreatiepark Zwartven niet goed en er liggen geen kansen in de markt voor revitalisatie. Daarom is het initiatief onderdeel van de pilot waarbij recreatieparken worden getransformeerd. Het initiatief bestaat grotendeels uit het transformeren van leegstaande bebouwing naar woningen en helpt daarmee leegstand van bestaande bebouwing te verminderen. Daarmee draagt het initiatief bij aan de doelen gesteld in de Brabantse Aanpak leegstand.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

De gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden heeft op 22 mei 2018 de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' vastgesteld. Deze omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treedt.

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 (artikel 6.24 WRO). Ook wordt aangegeven wat de bestedingsdoelen zijn van deze fondsen. Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad een tweede addendum vastgesteld om afdrachten mogelijk te maken in een vereveningsfonds sociale woningbouw.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er over 15 jaar uit ziet. Het gaat over de fysieke leefomgeving, waarbij wordt beschreven hoe het gemeentegebied ingericht is (de ruimte), hoe de inwoners hier veilig en gezond kunnen leven (het sociale) en wat er aan bedrijvigheid is (de economie). Een Omgevingsvisie is geen plan op detailniveau, het geeft richting aan waar de gemeente naar toe wil. In de Omgevingsvisie zijn tien keuzes gemaakt die essentieel zijn voor de toekomst. Zo wordt beschreven op welke plek woningbouw wenselijk is, hoe er met intensieve dierhouderij wordt omgegaan, waar er natuur wordt ontwikkeld en hoe de kernen kunnen worden versterkt.

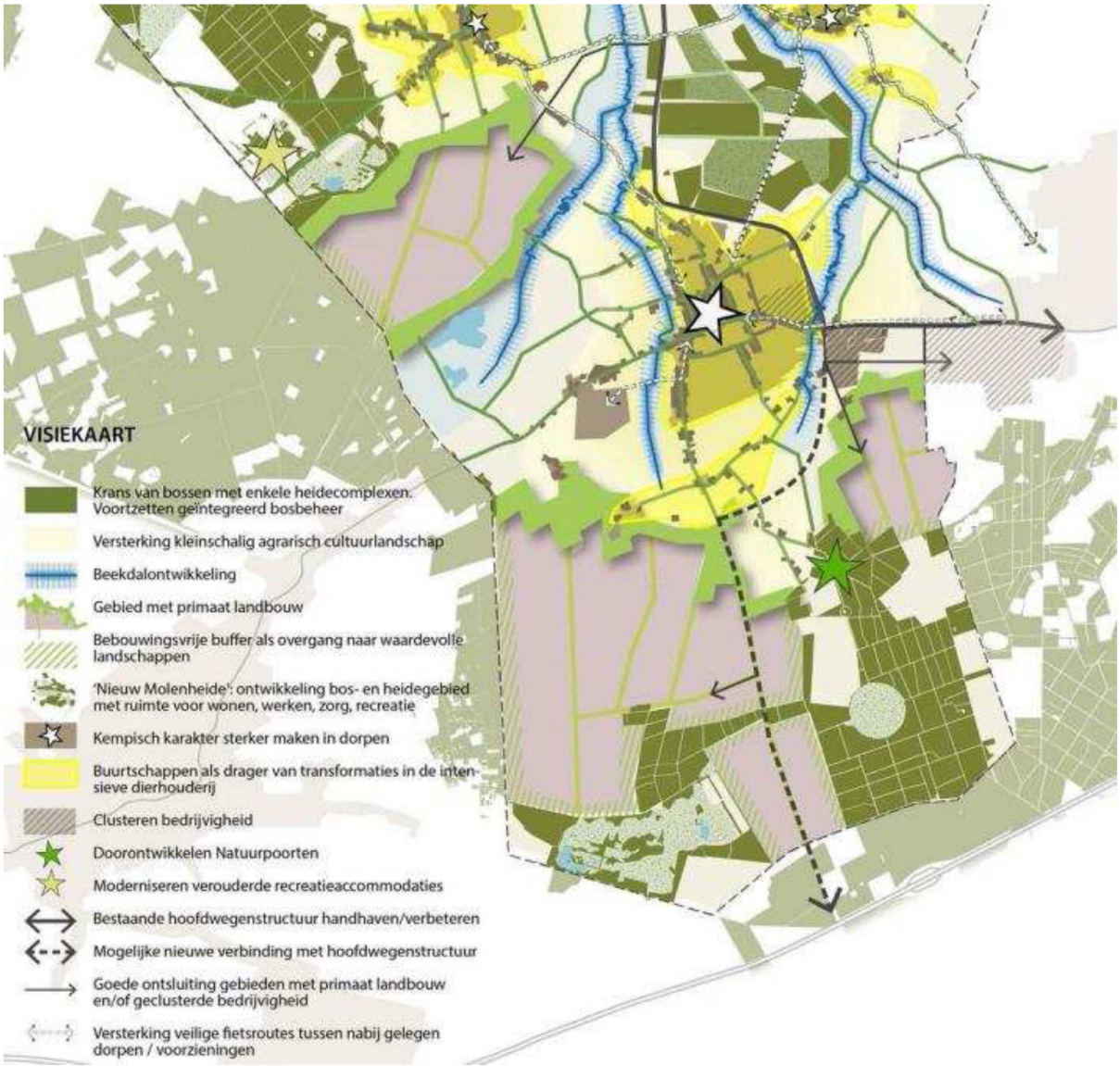
In de Omgevingsvisie verwezen naar wordt aangegeven dat transformatielocaties prioriteit hebben bij nieuwe woningbouwinitiatieven.
In de Omgevingsvisie wordt gekeken naar mogelijkheden en wat een initiatief bijdraagt aan de omgeving. Dat wordt meerwaarde genoemd. Ondernemers en inwoners krijgen ruimte om initiatieven te ontwikkelen die passen bij hun wensen, maar ook in balans zijn met de omgeving.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is in de Omgevingsvisie is aangeduid als 'moderniseren verouderde recreatieaccommodaties', zie figuur 2.6.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een verouderd recreatiepark, waar deels sprake is van illegale bewoning en waar laatste jaren sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten (permanente bewoning), herontwikkeld. De gemeente vindt het belangrijk om ruimte te bieden voor ontwikkelingen met een maatschappelijke meerwaarde, wanner er een goede balans wordt gevonden tussen planet, people en proft. Er zijn verschillende concepten onderzocht, waaronder recreatieve concepten. Uit onderzoeken blijkt dat er geen marktkansen liggen voor een haalbare recreatieve invulling. Daarbij is er geen interesse vanuit marktpartijen t.b.v. de exploitatie of ontwikkeling. Daarom is in overleg met de gemeente en provincie verder gekeken naar een passende ontwikkeling, waarbij belangrijke punten voor inrichtingsmogelijkheden zijn:
- het voorkomen van leegstand;
- permanente bewoning in een natuurlijke setting.

Naast de ontwikkelingen ten behoeve van permanente bewoning wordt er ook sterk ingezet op natuur- en landschapsversterking.

Het plangebied is gelegen in / nabij Natuur Netwerk Brabant. De gemeente versterkt het Natuur Netwerk door middel van geïntegreerd bosbeheer, beekdalontwikkeling en de aanleg van verbindingen tussen de bestaande bos- en heidegebieden. Met onderhavige ontwikkeling wordt er circa 75% van het terrein ontwikkeld ten behoeve van natuur.



Figuur 2.6 Uitsnede kaart Omgevingsvisie

2.4.2 Nota Impuls sociale woningbouw gemeente Reusel-De Mierden

De Nota Impuls sociale woningbouw gemeente Reusel-De Mierden geldt vanaf 1 januari 2021. Met deze nota biedt de gemeente inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan de gemeente meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor een initiatief. Hierbij wordt gekeken of en hoe een plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

Het gemeentelijk doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. Er wordt gemeente breed gestreefd naar gemiddeld 40% sociale woningbouw.
Een initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambities wanneer er ten minste 40% sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De gemeente stimuleert initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 40% sociaal te bouwen. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met de Woningstichting De Zaligheden om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Bij de berekening van het aantal woningen wordt de 40% eis af naar boven afgerond (voorbeeld, bij een project van 9 woningen, moet u minstens 4 woningen in het sociale segment bouwen).

Concreet betekent dit dat ten minste 40% van nieuw te bouwen woningen bestaat uit:
- Sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020), met een instandhoudingsverplichting van ten minste 20 jaar en/of;
- Sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-, met een instandshoudingsverplichting van ten minste 5 jaar.

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben zijn vastgelegd in de gemeentelijke doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn.

Als een initiatief minder dan 40% sociale woningbouw bevat, wordt bekeken of de resterende opgave elders kan worden gerealiseerd. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college beoordeelt dit en zij kan dan een lager percentage toestaan. Initiatiefnemer moet in dat geval zelf aantonen dat op korte termijn elders een locatie ontwikkeld wordt en daar de resterende opgave gerealiseerd wordt. De bestemmingsplanwijzigingen voor de locaties moeten in één planologische procedure doorlopen worden. Dit heeft ermee te maken dat de gemeente zekerheid wil hebben dat de gemeenteraad bereid is voor beide (of meerdere) locaties het bestemmingsplan te wijzigen. Hetgeen wat ruimtelijk geregeld kan worden moet ruimtelijk worden geborgd. Overige aspecten en afspraken worden dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst of in het exploitatieplan.

Doorwerking plangebied
Er worden 72 bestaande recreatiewoningen omgezet naar permanente woningen, dit betreffen geen nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden er maximaal 11 vrijstaande woningen en 15 nieuwe bijzondere woonvormen toegevoegd. De bijzondere woonvormen worden in het sociale segment gerealiseerd. Van de 26 nieuw te realiseren woningen (dus niet de transformatie van de bestaande recreatiewoningen), krijgt ten minste 57% een bijzondere woonvorm in het sociale segment. Hiermee wordt meer dan de gemeentelijke norm van 40% sociale woningbouw behaald en voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte. In de artikel 16.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat van het maximum aantal woningen toegestaan binnen 'Wonen-2' en 'Wonen-3' minimaal 40% als sociale koop dan wel huurwoning wordt gebouwd.

2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit – deel Buitengebied, gemeente Reusel-De Mierden

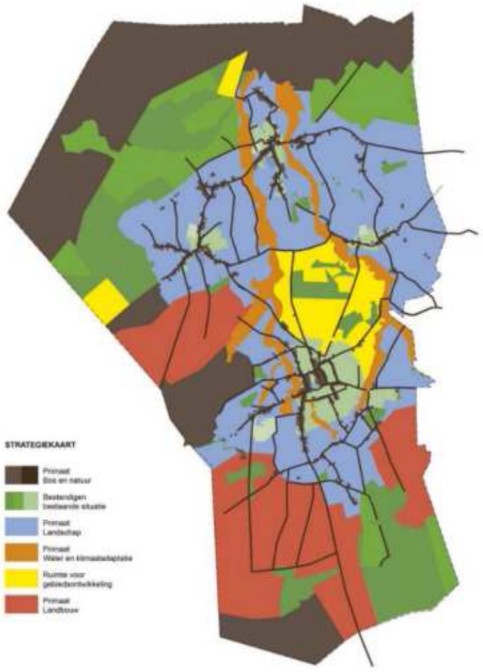
De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft op 2 november 2021 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit, deel Buitengebied' (NRK-buitengebied) vastgesteld.

De NRK-buitengebied bevat het geactualiseerde welstandsbeleid voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. In de herziening van de welstandsnota wordt niet meer alleen gekeken naar de gebouwen maar ook naar de kwaliteit van de omgeving en landschappelijke inpassing. De NRK-buitengebied wordt gekenmerkt door een meer open houding, waarbij niet toetsen en verplichten, maar inspireren, voorlichten, stimuleren en begeleiden centraal staan. In samenspraak met de initiatiefnemer vormt ruimtelijke kwaliteit onderdeel van een goede gebiedsontwikkeling/plan.

In de NRK-buitengebied is voor de verschillende landschapsgebieden van Reusel-De Mierden een 'gebiedspaspoort' opgesteld. Dit gebiedspaspoort geeft aan wat de te behouden en versterken kwaliteiten/karakteristieken/waarden zijn van dit gebied alsmede de ontwerpprincipes voor landschappelijke inpassing, erfinrichting en bebouwing bij ontwikkelingen in het gebied.

Doorwerking plangebied

Figuur 2.7 toont de Strategiekaart Omgevingsvisie, zoals is opgenomen in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit, deel Buitengebied'. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als 'ruimte voor gebiedsontwikkeling'.



Figuur 2.7 Strategiekaart Omgevingsvisie (bron: NRK)



Figuur 2.8 Uitsnede Kwaliteitenkaart (bron: NRK)

Figuur 2.8 toont een uitsnede van de Kwaliteitenkaart. Ter plaatse van het plangebied gelden de landschapstypen: 'Rationeel, agrarisch ontwikkelde jonge heideontginning met rechte beplante wegen' en 'Krans van bossen met enkele heidecomplexen'. In paragraaf 3.1 en paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de gebiedstypen 'bossen en vennen' en 'jonge ontginningen'. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en principes van de gebiedstypen. Er is door Wissing een Landschappelijke visie voor Zwartven opgesteld. De landschappelijke visie is opgenomen als bijlage 4 bij de

regels. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is geborgd dat bij de inrichting van de gronden er rekening wordt gehouden met de landschappelijke inrichtingsprincipes uit de Landschappelijke visie Zwartven.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een verouderd en verloederd vakantiepark. In de noordelijke hoek zijn vaste recreatiewoningen aanwezig, de rest van het gebied wordt gebruikt als kampeerterrein. Ook is er een hoofdgebouw voor centrale voorzieningen aanwezig. In het zuiden van het plangebied zijn 3 bedrijfswoningen aanwezig. De huidige faciliteiten zijn verouderd. Binnen het plangebied is veel bosgebied aanwezig, met veel jong opschot van berken en braamstruwelen. In de oosthoek en het zuidwesten bevinden zich vennen. Het westelijke ven is natuurlijk en sterk begroeid. Het oostelijke ven heeft berken en wilgen langs de rand, maar heeft vrij weinig watervegetatie.

3.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer van voorliggend plan beoogt om ter plaatse het voormalige park te herontwikkelen naar gedeeltelijk een ecologische woonbestemming en om circa 75% van het terrein om te vormen naar een natuurbestemming. Het planvoornemen bestaat concreet uit de volgende onderdelen:

Sloop
- De bebouwing van de bestaande/voormalige voorzieningen van het recreatiepark (o.a. restaurant/winkel) wordt gesloopt.
- De boerderij wordt gesloopt en niet vervangen door een nieuwe woning.

Omzetten bestaande reactiewoningen naar woningen
- De bestaande recreatiewoningen (69) worden omgezet naar reguliere woningen;
- Aanvullend worden 3 recreatiewoningen op het adres Park Zwartven 41, 42 en 43 verbouwd naar 1 woning behorende tot het gebied waar de bestaande recreatiewoningen zich bevinden. De te verbouwen woning krijgt het adres Park Zwartven 41. De 2 overige woningen worden elders herbouwd als nieuwe vrijstaande woning (zie kopje 'toevoegen nieuwe vrijstaande woningen');
- In totaal worden er 72 reactiewoningen omgezet naar 70 reguliere woningen.

Toevoegen nieuwe vrijstaande woningen
- Er worden maximaal 11 vrijstaande woningen toegevoegd;
- In het zuidoosten is op het adres Eendengoor 2 sprake van een beheerderswoning. Deze zal gesloopt worden en vervangen door 1 nieuwe (burger)woning, die elders als nieuwe vrijstaande woning op het park wordt teruggebouwd;
- De twee woningen Park Zwartven 42 en 43 worden vervangen door 2 nieuwe vrijstaande woningen;
- De chaletwoning met het adres Park Zwartven 44 wordt gesloopt en vervangen door 1 nieuwe vrijstaande woning.
- Totaal toe te voegen vrijstaande woningen en te vervangen woningen komt daarmee op 15.

Toevoegen nieuwe bijzondere woonvormen (via afwijkingsbevoegdheid)
- Er worden maximaal 15 wooneenheden in de vorm van een bijzondere woonvorm toegevoegd.

Omzetten bestaande beheerderswoning naar burgerwoning

- In het zuidoosten is op het adres Eendengoor 1b sprake van een beheerderswoning. Deze krijgt een reguliere woonbestemming.

Ontwikkelen nieuwe natuur

- Circa 75% van het terrein wordt omgezet naar natuur.



Figuur 3.1 Onderdelen planvoornemen

In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 416.920 m². Er is door Streekk een klimaatonderlegger toegepast op Zwartven welke is opgenomen in de bijlage. In het eerdere ontwerp is er een eerste aanzet gemaakt voor de landschapstypen op basis van historische en ruimtelijke analyse. Voor een verdere uitwerking is een verdiepende analyse nodig van het landschap op basis van het bodem- en watersysteem. Op deze manier kan het plan klimaatadaptief en toekomstbestendig ontwikkeld worden. Dit wordt gedaan op basis van de Klimaatonderlegger. De Klimaatonderlegger laat door middel van de lagenbenadering de milieukundige en ruimtelijke kwaliteiten vanuit bodem, water, reliëf en groen zien. Zo wordt er aansluiting gezocht met het natuurlijke systeem. Waardoor er een hogere ruimtelijke kwaliteit door het doorgronden van de landschapsidentiteit en een goede aansluiting op de omgeving ontstaat.

Vanuit het natuurlijk systeem (reliëf, bodem en water) komen er een aantal aspecten naar voren die benut kunnen worden:

- Er is een rechte (zicht)lijn aanwezig in het plangebied.

Bebouwing

- De noordzijde van de zichtlijn is geschikt voor bebouwing.
- De huidige supermarkt en restaurant die ten zuiden van de zichtlijn de 'heuvels' staan kunnen benut worden voor bijzondere woonvormen.
- Twee woningen in laagten.

Gebiedseigen kenmerken:
De hoogteverschillen, water- en bodemkenmerken in het gebied kunnen benut worden door:
- de gebiedseigen 'heuvels' in te zetten bij de bebouwingsprincipes;
- de hoge flanken in te zetten als plekken voor duinen;
- de historische ligging van de Eendengoor in te zetten voor (natte) natuur met op de laagste punten een ven;
- de laagste punten in het gebied in te zetten als ven.

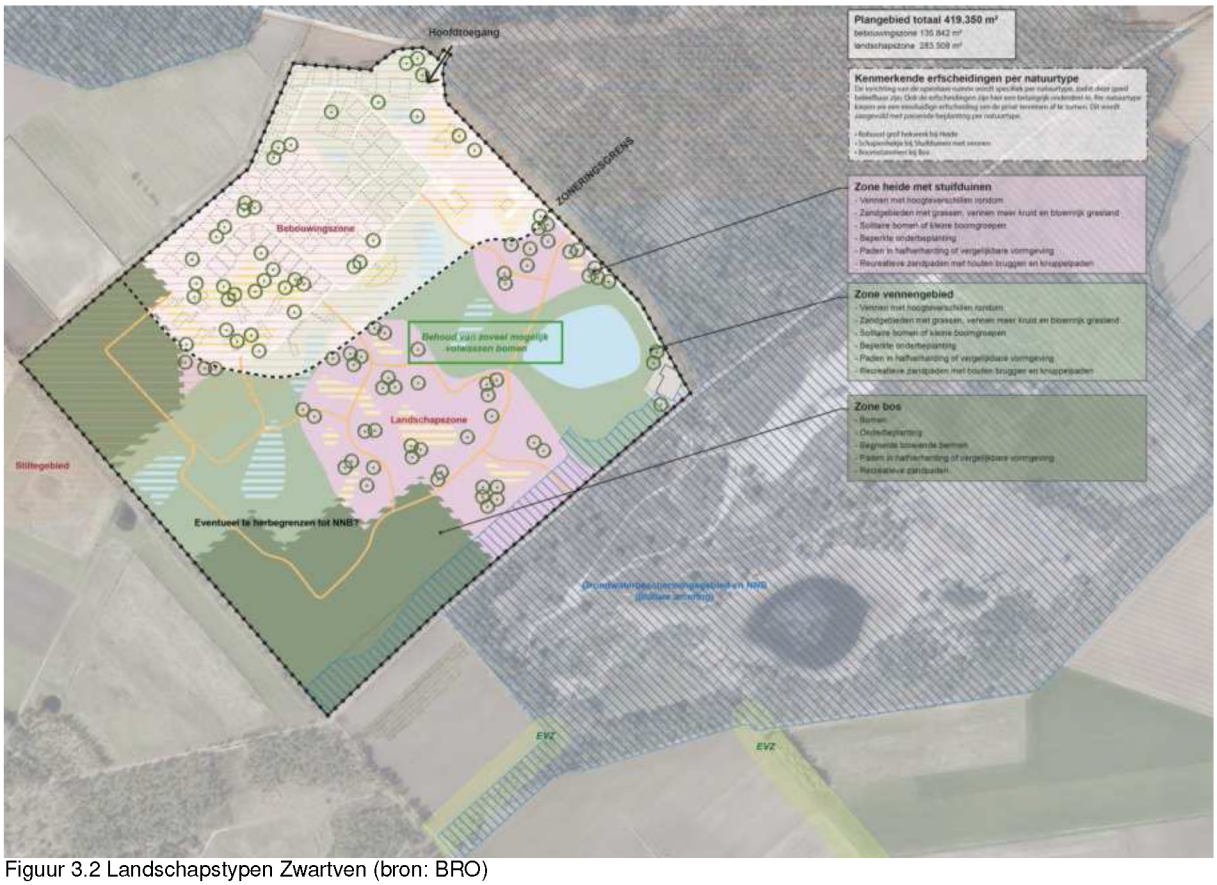
Groen
- Naaldsoorten gaan verdwijnen waardoor er gekeken moet worden naar het omvormen naar loofsoorten zoals een Lindenbos.

Mede op basis van deze klimaatonderlegger is door Wissing een landschappelijke visie met uitgangspunten voor beeldkwaliteit en inrichting van de verschillende deelgebieden opgesteld (zie hiervoor de bijlage). Het toekomstige natuurgedeelte wordt ingericht in verschillende landschapszones waarbij de openbare ruimte ook het natuurterrein bevat die in beheer komt bij Brabants Landschap, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer en bosgroep. De doorvertaling hiervan is weergegeven in onderstaande inrichtingsprincipes en bijbehorende figuur 3.2.

1) <u>Heide met stuifduinen</u>
   - Vennen met hoogteverschillen rondom
   - Zandgebieden met grassen, vennen meer kruid en bloemrijk grasland
   - Solitaire bomen of kleine boomgroepen
   - Beperkte onderbeplanting
   - Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
   - Recreatieve zandpaden met houten bruggen en knuppelpaden

2) <u>Vennengebied</u>
   - Vennen met hoogteverschillen rondom
   - Zandgebieden met grassen, vennen meer kruid en bloemrijk grasland
   - Solitaire bomen of kleine boomgroepen
   - Beperkte onderbeplanting
   - Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
   - Recreatieve zandpaden met houten bruggen en knuppelpaden

3) <u>Bos</u>
   - Bomen
   - Onderbeplanting
   - Begroeide bloeiende bermen
   - Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
   - Recreatieve zandpaden



Figuur 3.2 Landschapstypen Zwartven (bron: BRO)

In het noorden / noordwesten van het gebied worden bestaande recreatiewoningen omgezet tot permanente woningen en er worden nieuwe woningen gerealiseerd. Onderstaand is aangegeven welke woningtypen in welke zones worden voorzien, zien ook figuur 3.3.

Algemeen

Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing op de percelen zonder barrières door dichte erfafscheidingen en een wildgroei aan vrijstaande bijgebouwen. Daarom is er een regeling opgenomen waarbij het vergunningsvrij bouwen van o.a. vrijstaande bijgebouwen en erfafscheidingen niet is toegestaan. De gronden gelegen 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Er is bepaald dat erfafscheidingen aan de onderzijde minimaal 10 cm open moeten zijn zodat dieren hier onderdoor kunnen lopen.

Heide

Bestaande woningen op de heide

- Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van heide, enkele bomen en wegen/ paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving.
- Bestaande woningen behouden tuin krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van een terras/veranda.
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, plantvakken met heesters.
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor.
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp.

Doorwerking plangebied
Heidengebieden kenmerken zich door een afwisseling van open en besloten landschapselementen. Denk hierbij aan ruigtevegetaties, solitaire bomen en bosgroepen. De bestaande woningen op stuifduinen met heide hebben een eigen tuin en krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van een terras/veranda. Hierbij is het belangrijk dat er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen of materialen die gelijkwaardig zijn aan de huidige bebouwing (hoge beeldkwaliteit). Hiermee blijft de huidige opzet van het landschap gelijk aan de bestaande situatie. De karakteristieke eigenschappen van het huidige landschap worden in die zin niet verslechterd en of aangetast. Daarnaast zorgt de huidige maximale bouwlaag (1 laag met kap) voor een kleinschalige sfeer. Door enkel zadelkappen of wolfseinden toe te staan passen de voorgestelde typologieën binnen het landschapstype stuifduinen met heide. Mede door de lagere bouwhoogte dan andere typologieën binnen het stedenbouwkundig plan blijven de zichtlijnen van de groenstructuur behouden en is het bosdecor op de achtergrond aanwezig.

<u>Vrijstaande woningen op de heide</u>
- Tuin is onderdeel van de landschapsinrichting.
- Liggend verscholen tussen de bomen.
- Veranda's en balkons als onderdeel van de woning.
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, vennen en paden.
- Omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor.
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp.

Doorwerking plangebied
De vrijstaande woningen op stuifduinen met heide sluiten naadloos aan op het landschapstype. Dit komt mede door een gedegen inpassing en zachte overgangen te creëren naar openbaar gebied. De woningen liggen verscholen in opgaand groen. Hiermee wordt er een ingetogen woningsfeer gerealiseerd. Alle woningen zijn vanaf de ontsluiting te bereiken via een eigen oprit. Ook dit versterkt de vrije ligging in het heidegebied. Vanwege deze vrije ligging is het hier voorstelbaar om onder voorwaarden (via een afwijkingsbevoegdheid) een hogere bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 lagen plat of met kap (zadel- of lessenaarskap). Ook bij deze typologie dient er sprake te zijn van natuurlijke materialen en kan de woning bestaan uit een samengesteld volume.

<u>Bijzondere woningtypes op de heide</u>
- Woningen zonder tuin of met een gezamenlijke tuin.
- Houten terras.
- Privé erfinrichting: zandpaden, plantvakken met heide, heester, voedselvoorziening.
- Omheining om gezamenlijk terrein.
- Parkeren geclusterd bij entree.

Doorwerking plangebied
De bijzondere woonvormen op stuifduinen met heide betreft de zone aan de oostzijde van het plangebied. Deze woonvorm is ten opzichte van de bestaande woningen en nieuwe woningen op heide excentrieker. De woningen liggen geclusterd in de vorm van gezamenlijke gebouwen aan een erfinrichting. De gezamenlijke opzetting zorgt voor een collectieve binnenruimte (gezamenlijke tuin). Het gebied wordt aan weerszijde begrenst door het vennengebied. Dit landschapstype heeft een meer open opzet dan het heidegebied. De relatie met de bijzondere woonvormen en het omliggende landschap is dan ook groot. Hoewel binnen deze typologie de ruimte wordt geboden aan bijzondere vormgeving dient de bouwhoogte maximaal 1 laag (met kap) te zijn om het open karakter te kunnen waarborgen.

Vennengebied

Bestaande woningen in vennengebied

- Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van zand, grassen, heesters, enkele bomen en wegen/paden in halfverharding.
- Bestaande woningen behouden tuin.
- Krijgen de mogelijkheid tot toevoegen terras/veranda.
- Privé erfinrichting: velden met gras, bomen en grassen.
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor.
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp.

Doorwerking plangebied

De openbare ruimte tussen de bestaande woningen zal worden heringericht met bermen van zand, grassen, enkele heesters en bomen. De tuinen van de bestaande woningen blijven gehandhaafd, ook hier heeft men de mogelijkheid een terras/veranda toe te voegen. De scheiding tussen privé en openbaar dient naadloos aan te sluiten op het vennenlandschap. Dit betekent dat de erfinrichting zal moeten bestaan uit velden met gras en/of bomen met grassen. Tussen de bestaande woningen ligt een geraamte van natuur. De woningen vormen dan ook niet een aaneengesloten bebouwingsstructuur. Dit geldt tevens ook voor de bestaande woningen in het heidegebied. De maximale hoogte blijft 1 laag met kap.

Nieuwe vrijstaande woningen in vennengebied

- Geen tuin, maar met veranda, balkon, terras of vlonder als onderdeel van de woning.
- Gebruik maken van hoogteverschil voor positionering van de woning of ligging aan ven.
- Geen omheining.
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp.

Doorwerking plangebied

Het vennengebied typeert zich door relatieve hoogteverschillen in het landschap waarbij vennen en natte graslanden elkaar afwisselen. Enkele solitaire bomen en/of boomgroepen zonder beplanting vormen naast de bebouwing de massa in het gebied. De vrijstaande woningen hebben geen tuin, wel is een veranda, balkon of terras toegestaan. Om de relatie met het landschap te behouden zijn omheiningen uitgesloten. Ook de maximale hoogte wordt beperkt tot 1 laag met kap of 2 lagen plat. Het bouwen van woningen met een hogere goothoogte dan 4,5 meter is via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om een nadere stedenbouwkundige afweging te kunnen maken. De nieuwe woningen worden gepositioneerd aan de hand van het hoogteverloop in het landschap. De woningen worden op de relatief hoger gelegen gronden gepositioneerd om droge voeten te houden. De laaggelegen zones worden ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van natte natuur. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de karakteristiek van het vennenlandschap.

Ten behoeve van de ontwikkelingen is een regiekaart opgesteld, deze is te zien in figuur 3.4. De regiekaart geeft aan wat de ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze regiekaart is opgenomen als bijlage 2 bij deze plantoelichting.



Figuur 3.3 Landschapsprincipes bebouwingzones (bron: BRO)



Figuur 3.4 Regiekaart (bron: BRO)

3.3 Kwaliteitsverbetering

Om de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Een voorwaarde voor de bestemmingsplanwijziging is dat er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied en de naaste omgeving. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling wordt er derhalve een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt op basis van landschapszones (zie figuur 3.2).

Kwaliteitsverbetering landschap
De provincie Noord-Brabant schrijft in haar omgevingsverordening voor dat plannen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een positieve bijdrage aan ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een plan dat van toepassing is op Bebouwd gebied kan een nieuwe gebruiks- of bouwactiviteit toedelen als dat aantoonbaar bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, waaronder sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit of behoud van cultuurhistorische waarden.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is er een kwaliteitsberekening opgesteld (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Benodigde tegenprestatie Zwartven

Grondprijzen		
wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m2)	€	350,00
tuin 500- 1000 m2	€	150,00
tuin vanaf 1000- 2000 m2	€	50,00
tuin vanaf 2000	€	15,00
water/ groen/ verharding	€	1,00
intensieve recreatie voorziening/ horeca met een landelijke karakter (bebouwd)	€	65,00
extensieve recreatie onbebouwd	€	28,00

Huidige bestemmingen	aantal	norm	totaal
intensieve recreatie voorziening met een landelijke karakter (bebouwd inclusief tuinen behorende bij bestaande recreatiewoningen (70))	31959	€ 65,00	€ 2.077.335,00
intensieve recreatie voorziening met een landelijke karakter (bebouwd planologische mogelijkheden recreatiewoningen (100 inclusief tuin/erf van gem. 300 m2))	30000	€ 65,00	€ 1.950.000,00
Intensieve recreatievoorziening met een landelijk karakter (centrale voorziening, recreatie voorziening, kamperen, sanitair bebouwd)	3650	€ 65,00	€ 237.250,00
bedrijfwoning (bebouwd)	3	€ 125.000,00	€ 375.000,00
Bedrijfswoning (tuin) 500 m2	1500	€ 150,00	€ 225.000,00
extensieve recreatie onbebouwd	352174	€ 28,00	€ 9.860.872,00
Totaal plangebied	416920		€ 14.725.457,00

Toekomstige bestemmingen*	aantal	oppervlak kavel	norm	totaal per kavel	totaal
Omzetten bestaande recreatieve woningen naar permanente bewoning (25739m2) (bestemming: W1)	70	367,7	€ 350,00	€ 128.695,00	€ 9.008.650,00
Toevoeging van vrijstaande woningen (bestemming: W2)	11	Bestemming W2 telt niet mee, kwaliteitsverbetering vindt plaats via RvR-titel o.b.v. art. 5.14 lid 3.a.3 OV			
Omzetten 2 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woning (bestemming: W2)	2	1000	€ 350,00	€ 350.000,00	€ 700.000,00
*Toevoeging van max. 15 bijzondere woonvormen (bestemming: W3)***	15	Bestemming W3 telt niet mee, kwaliteitsverbetering vindt plaats via RvR-titel o.b.v. art. 5.14 lid 3.a.3 OV			
Omzetten bestaande beheerderswoning + bedrijfswoning (bestemming: W2)	2	500	€ 350,00	€ 175.000,00	€ 350.000,00
Omzetten bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning (bestemming: W)	1	500	€ 350,00	€ 175.000,00	€ 175.000,00
Verkeer		9525	€ 1,00	€ 9.525,00	€ 9.525,00
Bos/groen/natuur		330001	€ 1,00	€ 330.001,00	€ 330.001,00
Plangebied		416920			
Totaal plangebied					€ 9.873.176,00
Totale compensatie excl. W2 en W3 (20%)					**€ -970.456**
26 RvR-titels (1 titel = €125.000,-)					**€ 3.250.000**
Totale compensatie incl. W2 en W3 (20%)					**€ 2.279.544**

*normen gebaseerd op grondprijzen IRK Gemeente Tilburg

** Exacte invulling woninbouwtype nader te bepalen max. 15 vrijstaande woningen met een gezamenlijk totaaloppervlak van 1500 m2 geregeld via afwijkingsbevoegdheid.

De noodzakelijke kwaliteitsverbetering die met dit plan wordt beoogd bestaat uit de ontwikkeling van natuur. Circa 75% van het voormalige recreatieve gebied wordt bestemd als natuur. Ook zal een groot deel van het groen tussen de bestaande recreatiewoningen als zodanig worden bestemd en hierdoor wordt geborgd dat deze zones hun groene inrichting behouden. De bestaande recreatiewoningen (70st.) worden omgezet naar permanente bewoning. Voor deze omzetting is de bestemmingswinst bepaald. Deze heeft te maken met de verandering van de bestemming 'Recreatie' (incl. bouwmogelijkheden voor de woningen met bijgebouwen en centrale voorzieningen e.d.) naar 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Er is gewerkt met een gemiddelde kavelgrootte (ca. 370 m2 per woning). De arealen voor verkeer en groen volgen uit de bestemmingen, zoals opgenomen op de verbeelding. Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar 'Wonen' is een afwijkend areaal gebruikt, omdat deze kavels groter zullen zijn (ca. 500 m2). Twee bestaande recreatiewoningen zullen worden omgezet naar een 'Wonen-2' bestemming. Deze kavels zijn ca. 1.000 m2 groot en daarom is ook voor deze omzetting een specifiek areaal doorgerekend.

Daarnaast worden er nieuwe woningen/bijzondere woonvormen toegevoegd. Hierbij gaat het om 11 vrijstaande woningen en 15 collectieve woonvormen, in totaal dus 26 eenheden. Deze woningen zijn niet meegeteld in de waardeverandering vanwege de bestemmingswijziging, maar de tegenprestatie hiervan komt overeen met een Ruimte-voor-Ruimte titel o.b.v. artikel 5.14 uit de OV. Een RvR-titel bedraagt € 125.000,- per woning. Dit betekent dat voor 26 wooneenheden een bedrag dient te worden gecompenseerd dat overeenkomt met € 3.250.000,-. De 15 collectieve woonvormen zijn toegestaan na toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De vorm van de woningen staat nog niet helemaal vast. In de planregels is bepaald dat de gezamenlijke footprint van deze woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken) niet meer mag bedragen dan 1.500 m2. Omdat het kan zijn dat er 15 vrijstaande hoofdgebouwen kunnen komen, is in de kwaliteitsbalans uitgegaan van dit scenario. De te leveren tegenprestatie is dus afgestemd op de maximale invulling die gerealiseerd kan worden binnen 'Wonen-3'. Aangezien er in de toekomstige situatie een waardedaling plaatsvindt van ca. € 970.456,- blijft er een resterend compensatiebedrag over van € 2.279.544. De kwaliteitsbijdrage bestaat verder o.a. uit sloop, het verwijderen van verharding en ondergrondse infrastructuur en bodemverontreiniging, het realiseren van vennen, en aanleggen en beheer van o.a. bomen en heide beplanting. Met de inzet van sloop en het aanleggen/beheren van de landschapstypen, zoals opgenomen in figuur 3.2, kan er een tegenprestatie worden geleverd van € 3.621.008,62,-.

In tabel 3.2 is de tegenprestatie berekend. Deze komt in totaal op € 3.621.008,62. Hiermee is er sprake van een overschot aan tegenprestatie. Op basis van tabel 3.1 en 3.2 kan geconcludeerd worden dat er aan de gestelde compensatieopgave kan worden voldaan.

Tabel 3.1 Berekening tegenprestatie

Tegenprestatie***	omvang	norm	totaal
sloop	2838	€ 25,00	€ 70.950,00
verharding verwijderen	8369	€ 5,00	€ 41.845,00
subtotaal			€ 112.795,00
natuur ontwikkeling			
landschap vennen			
vennen aanleggen	20293	€ 5,51	€ 111.814,43
bloem- en kruidenrijk grasland	11	€ 1.835,17	€ 20.186,87
solitaire bomen en boomgroepen	8	€ 90,22	€ 721,76
beheer vennen (6 jaar)	7	€ 148,33	€ 6.229,86
beheer grasland (6 jaar)	11	€ 947,21	€ 62.515,86
beheer bomen (6 jaar)	8	€ 31,86	€ 1.529,28
subtotaal landschap vennen			€ 202.998,06
landschap bos			
aanleg bomen en struiken	74177	€ 2,30	€ 170.607,10
beheer bos (6 jaar)	9	€ 1.267,61	€ 68.450,94
subtotaal landschap bos			€ 239.058,04
landschap heide			
solitaire bomen en boomgroepen	87	€ 90,22	€ 7.849,14
aanplant heidebeplanting 50%, 5 per m2	235245	€ 2,30	€ 2.705.317,50
verschraling grond door afgraving toplaag (bodemtransplantatie)	47049	€ 5,51	€ 259.239,99
beheer bomen (6 jaar)	87	€ 31,86	€ 16.630,92
beheer grasland (6 jaar)	4,5	€ 1.267,61	€ 34.225,47
subtotaal landschap heide			€ 3.023.263,02
afrastering	3545	€ 12,10	€ 42.894,50
Totaal			€ 3.621.008,62
Totale tegenprestatie			€ 3.621.008,62
Compensatie nog te voldoen**			€ -1.341.464,82

***normering ontleent aan STILA 2023

****Bijvoorbeeld aankoop ruimte voor ruimte titels of storting in het groenfonds

oppervlak lanschappen (binnen natuur	
vennen	110.221,0
bos	92.721,0
heide	94.098,0
Totaal landschapszone	297.040,0

De kwaliteitsberekening is tevens opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting, hierin wordt opgemerkt dat dit nog een conceptberekening betreft. De berekening en kengetallen zijn gebruikt worden om te voldoen aan de berekeningsmethodiek van de provincie inzake de benodigde tegenprestatie. De opgenomen getallen/bedragen geven geen realistisch beeld van de daadwerkelijke kosten/baten van die projecten kunnen dan ook op generlei wijze gebruikt worden in andere onderwerpen/ discussies.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de verkeersveiligheid, het aantal verkeersbewegingen en parkeervraag. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

In totaal omvat het richtprogramma 85 vrijstaande woningen: de transformatie van 72 bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen, de realisatie van 11 nieuwe vrijstaande woningen en de sloop van 2 voormalige bedrijfswoningen welke elders in het plangebied worden teruggeplaatst. Tevens worden er 15 collectieve/bijzondere wooneenheden gerealiseerd.

4.1.1 Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381). Er is uitgegaan van de gemiddelde cijfers buitengebied, niet stedelijk.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van 85 vrijstaande woningen en 15 collectieve/bijzondere woonvormen. Er is tevens sprake van 1 bestaande bedrijfswoning welke conform feitelijke situatie wordt bestemd als burgerwoning, deze woning is derhalve niet meegenomen in onderstaande berekeningen.

Voor de 15 collectieve/bijzondere wooneenheden is de invulling nog niet definitief bekend. Hiervoor is uitgegaan van een tiny-house. Eventuele collectieve voorzieningen zullen ten dienste staan van de bewoners op het park en genereren dus nauwelijks verkeersbewegingen.

Onderstaand in tabel 4.1 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor het maximale aantal van 98 woningen, dit is het representatieve worst-case scenario.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Vrijstaande koopwoningen	85	8,2	697
Bijzondere woonvormen	15	2,4	12
Totaal	**100**		**709**

Tabel 4.1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

In totaal bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkelingen 709 motorvoertuigen per etmaal.

Aangezien er in de huidige situatie ook al sprake is van een recreatiepark en dus verkeersbewegingen is het van belang om ook de huidige verkeersgeneratie te bepalen. In tabel 4.2 is de huidige verkeersgeneratie weergegeven.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Bedrijfswoningen	2	8,2	16,4
Recreatiewoningen recreatief 50%	36	8,2	295,2
Recreatiewoningen regulier 50%	36	2,8	100,8
Totaal			**412**

Tabel 4.2 Verkeersgeneratie huidige situatie

Ook hierbij is gebruikt gemaakt van de CROW-normen, publicatie 381. Er is uitgegaan van de gemiddelde cijfers buitengebied, niet stedelijk. Daarnaast is uitgegaan van het feit dat een gedeelte van de huidige woningen recreatief en een deel regulier wordt bewoond. Hierdoor is de verkeersgeneratie hiervan verdeeld. In de huidige situatie komt het aantal verkeersbewegingen op 412 motorvoertuigen per etmaal. Daarbij zijn er ook nog eens planologische mogelijkheden tot kamperen en centrale voorzieningen, welke nu niet zijn meegenomen in de berekening van de huidige verkeersbewegingen.

Wanneer de toekomstige situatie (709 mvt/etmaal) wordt vergeleken met de huidige situatie (zonder kampeergelegenheid) komt het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen op 297 motorvoertuigen per etmaal.

De omliggende wegen kunnen de verkeersgeneratie goed verwerken. Het plangebied wordt ontsloten door de Eendengoor welke overgaat in de Hoogstraat en Kerkstraat richting de kern Hooge Mierde. Richting het noordoosten of het zuidoosten kan vervolgens worden aangesloten op de Provincialeweg N269. Omdat het om niet enorme toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.1.2 Parkeren

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan aangegeven dat de landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 leidend zijn voor de gemeente. De gemeente hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van de landelijke richtlijnen. Inmiddels is de publicatie 317 geactualiseerd. Het gemiddelde van het kencijferbandbreedte van de CROW-publicatie 381 is als norm gehanteerd. Er is uitgegaan van de gemiddelde cijfers buitengebied, niet stedelijk.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van 85 vrijstaande woningen. Voor de 15 collectieve/bijzondere wooneenheden is de invulling nog niet definitief bekend. Wooneenheden en collectieve voorzieningen mogen vrijstaand en/of geschakeld/ aaneengesloten worden gebouwd. Er wordt derhalve worst-case uitgegaan van het parkeerkencijfer voor vrijstaande woningen. Eventuele collectieve voorzieningen zullen ten dienste staan van de bewoners op het park en genereren dus nauwelijks extra parkeerplaatsen behoeven.

Tabel 4.3 toont het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt op 240.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Vrijstaande koopwoningen	85	2,4	204
Bijzondere woonvormen	15	2,4	36
Totaal	**100**		**240**

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Hierbij is het uitgangspunt voor de bestaande recreatiewoningen om één auto op eigen perceel te stallen. Voor de nieuw toe te voegen vrijstaande woningen zal dit gaan om twee auto's op eigen perceel. Bij verschillende woningen kan de stallingsruimte voor het parkeren meegenomen worden in het woningontwerp door bijvoorbeeld parkeerruimte te voorzien in een garage, onder een woning of om de parkeerruimte mee te nemen in de inrichting van de tuin. Op een aantal plekken zijn geclusterde parkeeroplossingen aanwezig. Deze worden waar mogelijk in de toekomstige situatie behouden en aangevuld met openbare parkeerkoffers om zo aan de parkeerbalans te voldoen. Deze zijn een integraal onderdeel van het landschapsontwerp. De parkeervoorzieningen voor de bijzondere woonvormen dienen enkel gerealiseerd te worden binnen de bestemming Wonen-3. Parkeren binnen het groen is niet direct mogelijk, maar kan middels een omgevingsvergunning aangevraagd worden op dit park.

In het definitieve planontwerp zal in het aantal benodigde parkeerplaatsen worden voorzien. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In de verdere planuitwerking wordt ook rekening gehouden met het plaatsen van laadpalen. Ook zal t.z.t. onderzocht worden hoe deelmobiliteit mogelijk onderdeel kan uitmaken van het plan.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Onderzoek

Met dit initiatief worden er nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, namelijk woningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen van betekenis gelegen. De verharde weg Eendengoor ontsluit het park Zwartven. De Eendengoor gaat vanaf Zwartven over in de onverharde weg Buitendijk. De Eendengoor is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer richting Zwartven, het aantal verkeersbewegingen hier zal erg laag zijn. Met het oog op de naderende Omgevingswet, waarin bij weg-

verkeerslawaai bij onverharde wegen en/of wegen met een intensiteit van minder dan 1.500 mvt/etmaal, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Bovendien is er in de huidige situatie al sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. Er kan aangenomen worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid wegverkeerslawaai vormt geen belemmering.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. De toename aan extra voertuigen is berekend in paragraaf 4.1 en wanneer de toekomstige situatie (709 mvt/etmaal) wordt vergeleken met de huidige situatie (zonder kampeergelegenheid) komt het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen op 297 motorvoertuigen per etmaal. In de NIBM-tool is voor het aandeel vrachtverkeer uitgegaan van 1% en planrealisatie 2025. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de hoeveelheid NO^2 in de toekomstige situatie 0,17 µg/m^3 zal zijn en het aandeel aan PM_{10} zal 0,04 µg/m^3 zijn. Hierdoor is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'. In tabel 4.4 is dit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	297
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,17**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.4 NIBM-tool (2022)

Invloed luchtkwaliteit op initiatief
Daarnaast moet aangetoond worden dat sprake is van een goed werk- en leefklimaat ter plaatse. Om deze reden zijn de dichtstbijzijnde achtergrondwaarden (m.b.t. de luchtkwaliteit) ter plaatse van het plangebied onderzocht middels de NSL-monitoringstool. In tabel 4.5 staan de achtergrondwaarden weergegeven van de meest nabijgelegen meetpunten, welke op ruim 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied zijn gelegen, op de Provincialeweg N269. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden hier ruim onder de norm liggen. Hierdoor kan worden gezegd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed werk- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Meetpunt	**NO_2 µg/m^3**	**PM_{10} µg/m^3**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m^3**	**Jaar**
16016794	12.9	16.4	6.0	9.1	2020
16020060	12.3	16.3	6.0	9.0	2020
16022523	12.3	16.3	6.0	9.0	2020
16023357	12.9	16.4	6.0	9.1	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.5 Achtergrondwaarden NSL-monitoringstool

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is ‘niet in betekenende mate’, waardoor geen nader onderzoek t.b.v. de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Ook de normen voor de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

<u>Omgeving naar nieuwe woningen</u>
De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door natuurgebied. In een straal van ca. 1 kilometer rondom het park zijn geen andere functies aanwezig. In de omgeving zijn er derhalve geen functies gelegen die van invloed zijn op de beoogde woningen.

<u>Nieuwe woningen naar omgeving</u>
In de omgeving van het plangebied zijn geen functies of bedrijfsactiviteiten aanwezig die hinder kunnen ondervinden van de beoogde woningen.

<u>Attentiezone stiltegebied</u>
Volgens de Interim Omgevingsverordening is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een 'Attentiezone stiltegebied'. Het stiltegebied ligt in het noorden/noordwesten van het plangebied. Het werkingsgebied

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

'Landelijk gebied' wordt herbegrensd en ter plaatse van de woningbouw wordt het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' opgenomen. Een attentiezone stiltegebied binnen het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' is niet logisch. Met de herbegrenzing zal de attentiezone stiltegebied naar verwachting verdwijnen. Bovendien heeft het plan in de huidige situatie een recreatieve bestemming en is het in gebruik als recreatiepark, waarbij er 1) deels al sprake is van permanente bewoning en 2) er langdurig huisvesting heeft plaatsgevonden van arbeidsmigranten. De activiteiten zijn qua milieucategorie en-belasting in de bestaande planologische en toekomstige situatie min of meer gelijk aan elkaar. Nader onderzoek naar het stiltegebied is daarom niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

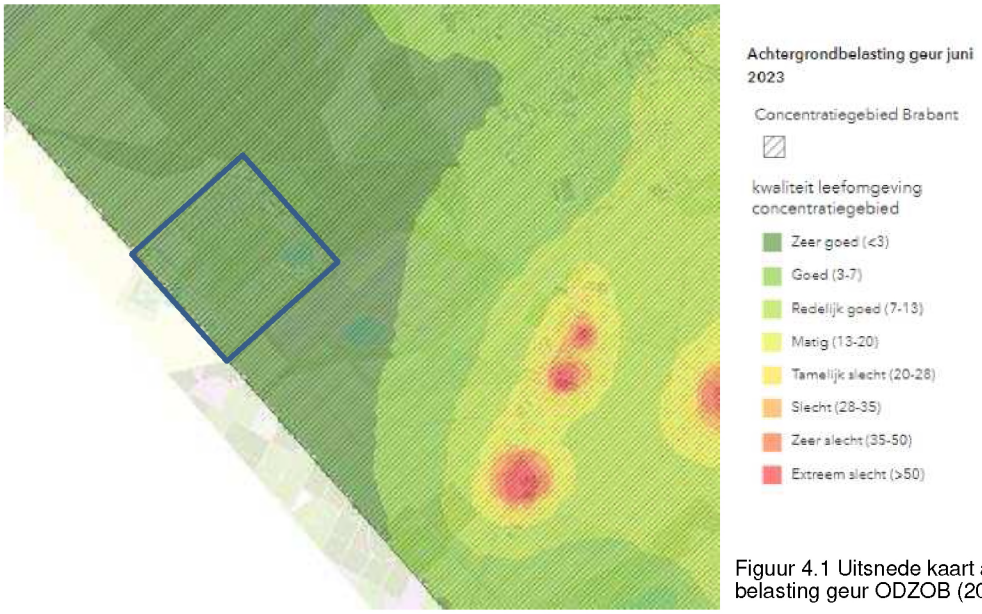
4.5 Geur agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5.1 Onderzoek en conclusie

Woningen zijn geurgevoelige objecten. Onderhavig plan voorziet derhalve in de realisatie van geurgevoelige objecten in het buitengebied van Reusel-De Mierden.

Figuur 4.1 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3). Als bronnenbestand is een export van de Kernregistratie Dierverblijven Brabant genomen (juni 2023). Het plangebied is wit omcirkeld. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting <3 OU_E/m^3. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijf, er zijn immers andere geurgevoelige objecten gelegen tussen de veehouderij en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2023)

De aanwezigheid van bijvoorbeeld straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen, beschermingszones en dergelijke kunnen belemmerd zijn voor het planvoornemen. Binnen de grenzen van het plangebied lopen geen kabels en/of leidingen die relevant zijn voor de ontwikkelingen van het plangebied. Een inventarisatie op basis van de Risicokaart van Nederland (zie paragraaf 4.7) geeft aan dat er in de buurt van het plangebied geen buisleidingen in beheer van de Gasunie gelegen zijn. In de omgeving van het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek,

waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[3].

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

4.7.2 Onderzoek

De risicobronnen in (de omgeving) van het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de Atlas Leefomgeving Nederland. Figuur 4.2 toont een uitsnede van de risicokaart met het plangebied blauw omcirkeld.

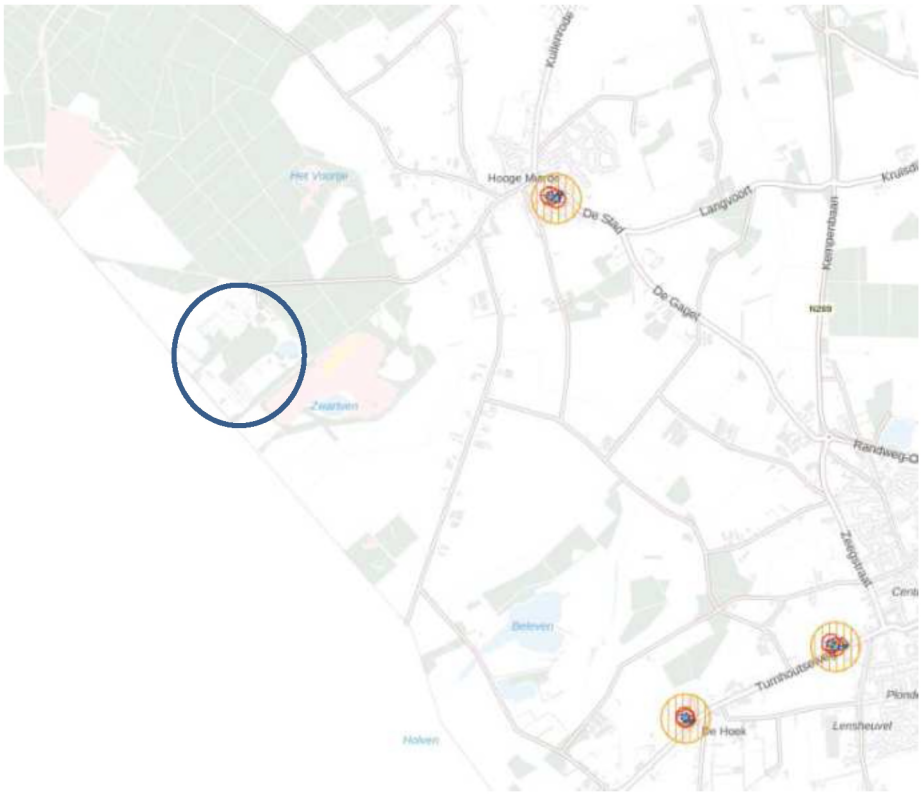
Inrichtingen
De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is op ruim 1 kilometer afstand gelegen. Gezien deze afstand vormt deze risicobron geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Buisleidingen
Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van buisleidingen

Transport
Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

[3] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig.



Figuur 4.2 Uitsnede Risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

4.7.3 Conclusie

De risicoafstanden van de omliggende risicobronnen vallen niet binnen de grenzen van het plangebied. Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek Quickscan Flora en Fauna

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in België zijn “Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout” op circa 1.100 meter, “Ronde Put” op circa 6.550 meter en “Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout” op ca. 800 meter afstand. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in Nederland is “Kempenland-West” op circa 3.200 meter afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Met de voorgenomen ontwikkeling op een relatief korte afstand van een Natura 2000 – gebied met daarin stikstofgevoelige habitattypen, kan een significante toename aan stikstofdepositie niet zondermeer op voorhand worden uitgesloten. Daarom is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. De resultaten van de berekeningen zijn gezamenlijk met de rapportage opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting. De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS-rekentool 2024. Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de toekomstige woningen en het verkeer van deze woningen zorgen voor een maximale depositie van maximaal 0,02 mol/ha/jaar op de rekenpunten op de Belgische Natura 2000-gebieden en 0,01 op Nederlandse Natura 2000-gebieden. Na interne saldering bedraagt de depositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening van de bouwfase blijkt dat het plan zorgt voor een depositie van maximaal 0,00 mol/ha/jaar. Nadelige gevolgen van het plan op Natura 2000-gebieden zijn daarom uit te sluiten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is deels gelegen binnen het NNB. Het betreft een strook in het zuiden van het plangebied met natuurbeheertype N16.03 Droog bos met productie. Ook aan de oostzijde van het plange-

bied is dit type NNB direct tegen de plangrens gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, waarbij driekwart van het plangebied natuur wordt, zullen wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB redelijkerwijs niet verslechteren.

Figuur 2.1 toont de ligging van het Natuur Netwerk Brabant. Een deel van het park is aangewezen als NNB. De begrenzing van het NNB is momenteel niet logisch en komt niet overeen met de werkelijke situering van het groen op het park. Daarnaast is de functie als (bedrijfs)woning en bijbehorende tuin reeds langer aanwezig dan de aanwijzing als NNB. Daarom kan hier worden aangenomen dat de NNB ter plaatse foutief begrensd is. Bij de wijziging van de bestemming zou het aan de orde zijn om de begrenzing van het NNB recht te trekken met de feitelijke situatie en daarmee het NNB binnen het betreffende perceel te schrappen. Compensatie is hierbij in principe niet aan de orde, aangezien het een foutieve begrenzing betreft en er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden. Bovendien wordt binnen het volledige plan circa 30 hectare aan natuur gecreëerd. Figuur 4.3 toont waar het NNB overlapt met de woonbestemming. Met de herbegrenzing volgt het NNB een logische begrenzing, waarbij alleen groen/natuur is opgenomen binnen het NNB. Inmiddels is de herbegrenzing van het NNB middels de kaartaanpassing van het TAM-omgevingsverordening d.d. 17 september 2024 doorgevoerd. Dit besluit is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.



Figuur 4.3 Te herbegrenzen NNB (bron: BRO)

Daarnaast is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. Doordat bij de ontwikkeling driekwart van het gebied aan de natuur wordt teruggegeven heeft het plan als geheel een positief effect op landschappelijke en natuurlijke waarden. Hierdoor zijn negatieve effecten op de groenblauwe mantel uitgesloten.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Wanneer er onderdelen van houtopstanden gekapt worden dient minstens 4 weken voor de kap een kapmelding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. De herplant dient plaats te vinden binnen 3 jaar

na de kap. Na 3 jaar dient niet aangeslagen beplanting te worden vervangen. Indien de herplant plaatsvindt op andere grond dient hiervoor een ontheffing te worden verkregen bij het bevoegd gezag.

Met de herontwikkeling kan er sprake zijn van het kappen van bomen. Momenteel is echter nog niet bekend welke en welke aantallen bomen er gekapt zullen worden. De beschermingsregimes blijven van toepassing en de toets vindt plaats wanneer de plannen nader zijn uitgewerkt.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In de quickscan flora en fauna is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten.

4.8.3 Soort specifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag

Uit het verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) is gebleken dat bij de werkzaamheden verschillende beschermde soort(groep)en aanwezig kunnen zijn. Naar aanleiding hiervan is soortspecifiek onderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021/2022. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze plantoelichting.

Binnen het plangebied zijn één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen, in de voormalige supermarkt. Bij vernielen of beschadigen van de verblijfplaatsen van deze soorten wordt een overtreding begaan op de Wet natuurbescherming. De voorgenomen sloopwerkzaamheden van de supermarkt zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant- Noord (ODBN), welke zal moet worden onderbouwd met een activiteitenplan, waarin onder andere compenserende en mitigerende maatregelen, alternatievenafwegingen en onderbouwing van het wettelijk belang staan beschreven.

De vennen binnen het plangebied bieden zomerhabitat voor beschermde amfibieën. Deze vennen blijven behouden binnen voorgenomen plannen. Wel kan het omliggende groen dienen als winterhabitat. Om overtredingen te voorkomen dienen bij grondwerkzaamheden amfibieën schermen te worden geplaats en maatregelen worden genomen om overtredingen te voorkomen. Deze maatregelen dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

Indien er grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen bebosde gebieden dienen er maatregelen te worden genomen om de zorgplicht te handhaven. Deze maatregelen dienen te worden opgenomen binnen een ecologisch werkprotocol.

Binnen het plangebied zijn op meerdere plaatsen individuen van de Japanse duizendknoop waargenomen. Indien er ter plaatse werkzaamheden plaatsvinden dienen deze te worden uitgevoerd conform het 'Landelijk protocol omgaan met Aziatische duizendknopen'.

Daarnaast dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:
- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus.
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.
- Binnen de planregels dient te worden opgenomen dat erfafscheidingen aan de onderzijde een minimale opening dient te bevatten van 10 centimeter, ter waarborging van de toegang van grondgebonden zoogdieren.

4.8.4 Conclusie

Voor het verwijderen van de verblijfplaatsen van de vleermuis dient een ontheffing te worden aangevraagd. Bij het indienen van een ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan als bijlage te worden aangeleverd. Het activiteitenplan heeft tot doel om mitigerende maatregelen vast te leggen, die een

negatief effect op beschermde soorten, op zowel individueel- als populatieniveau, voorkomen en behoud van de huidige functionaliteit te allen tijde garanderen. De benodigde ontheffing kan redelijkerwijs worden verleend. Een ontheffing dient te worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN).

Tevens kunnen overtredingen tijdens de werkzaamheden met betrekking tot amfibieën niet worden uitgesloten. Tijdens de werkzaamheden zullen maatregelen moeten worden genomen om overtredingen te voorkomen. Deze te nemen maatregelen dienen binnen een ecologisch werkprotocol opgenomen te worden.

Binnen het plangebied zijn op meerdere plaatsen individuen van de Japanse duizendknoop waargenomen. Indien er ter plaatse werkzaamheden plaatsvinden dienen deze te worden uitgevoerd conform het 'Landelijk protocol omgaan met Aziatische duizendknopen'.

Binnen de regels is een sloopverbod opgenomen voor de supermarkt. Deze mag alleen gesloopt worden indien een ontheffing op de Wet natuurbescherming is verkregen. De ontheffingsaanvraag inclusief het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol worden momenteel voorbereid.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Vooronderzoek NEN 5725 Recreatiepark Zwartven, Eendengoor 1a te Hooge Mierde

Er is een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld uit het bodemonderzoek, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie grotendeels als "onverdacht" te beschouwen op het voorkomen van bodemverontreiniging. Uitzondering vormen de met grind/menggranulaat verharde paden en parkeerplaatsen. Ter plaatse kunnen verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie verwacht worden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem rondom de bebouwing met asbestdaken en ter plaatse van de met grind/menggranulaat verharde paden en parkeerplaatsen kan niet uitgesloten worden (verdacht).

Geadviseerd wordt om na sloop van de bebouwing een bodem- en asbestonderzoek conform de strategie VED-HE-NL van de NEN 5740 en NEN 5707 uit te voeren ter plaatse van de slooplocaties en de met grind/menggranulaat verharde paden en parkeerplaatsen. De kans is aanwezig dat door sloopwerkzaamheden een nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, of dat na sloop sloopafval achterblijft in de bovengrond.

Indicatief onderzoek kwaliteit verhardingen Zwartven te Hooge Mierde

Er is een indicatief onderzoek naar de kwaliteit van de verhardingen op Zwartven uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is te bepalen wat de indicatieve kwaliteit van de aanwezige verhardingen is, om inzicht te verkrijgen over de mogelijkheden voor hergebruik. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Het menggranulaat is indicatief beoordeeld als een NV bouwstof. Het materiaal kan worden afgevoerd naar een erkende verwerker/breker. Een alternatief is dat het materiaal op locatie AP04 wordt gekeurd en daarna direct wordt hergebruikt als NV bouwstof. Een NV bouwstof kan vrij worden toegepast in bijvoorbeeld een wegfundering.

Het menggranulaat bevat in de fijne fractie indicatief geen asbest. In de grove fractie is zeer plaatselijk een gering asbestgehalte aangetoond.

Het materiaal is zonder beperking her te gebruiken op de locatie onder nieuwe wegen en parkeerterreinen.

De genoemde hoeveelheden in het rapport betreffen indicaties. In verband met de sterk wisselende breedtes en dieptes van de paden, is de exacte omvang moeilijk te bepalen. Bij de afvoer dient tevens rekening te worden gehouden met ontgravingsverliezen.

Voor het transport van de verschillende materiaalstromen is een begeleidingsbrief nodig. Een afvalstroomnummer is nodig indien het wordt afgevoerd naar een vergunde inrichting.

Asbestinventarisatie

Er is een asbestinventarisatie voor Zwartven uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de asbestverdachte toepassingen van de diverse bouwwerken en objecten van het voormalige vakantiepark. De reikwijdte van het onderzoek betreft de diverse bouwwerken en objecten op het park ten behoeve van totaalsloop. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

De diverse onderzochte gebouwen/ objecten betrof een receptiegebouw, een restaurant/ horecagelegenheid, een supermarkt, diverse toiletgebouwen een stookhuis, tennisbanen, midgetgolf, een stolp/ boerderij, een tweetal woningen, een chalet en twee schuren.

De twee woningen en het receptiegebouw waren tijdens het onderzoek nog in gebruik/ bewoond, waardoor zware destructieve handelingen niet toegestaan of mogelijk was. De hoogspanningsruimte naast de receptie was tijdens het onderzoek niet toegankelijk omdat de sleutel niet aanwezig was.
De twee woningen en het receptiegebouw, hoogspanningsruimte en trafohuis zullen voorafgaand aan totaalsloop nader onderzocht moeten worden. Voor de overige gebouwen/ objecten geldt dat deze geschikt zijn voor totaalsloop.

In de stolp/ boerderij is een visuele verontreiniging van plaatmateriaal aangetroffen, waardoor er een potentieel risico is ontstaan. Er zijn daarom in de aangrenzende ruimtes een tweetal kleefmonsters genomen om dit risico uit te sluiten. De resultaten van de kleefmonsters wordt in onderstaande tabel van de resultaten weergegeven.

Geadviseerd wordt om de stolp met houten schotten te sluiten, zodat derden geen toegang meer tot het pand kunnen hebben.

Tijdens het onderzoek zijn er 25 materiaalmonsters genomen en conform analyse laboratorium zijn M01, M02, M03, M05, M07 t/m M18 & M20 t/m M24 asbesthoudend. De aangetroffen bronnen welke als asbestvrij zijn aangeduid worden niet in eenheden aangeduid in deze rapportage.

De volgende materialen zijn beoordeeld als zijnde niet asbestverdacht:
- De plafonds in de sanitair gebouwen zijn van houtwolcement en gips en de boeidelen van trespa.
- De plafonds in het receptiegebouw betreft houtwolcement en de vloerbedekking is niet verdacht.
- Alle aangetroffen pakkingen in het pomphuis zijn nieuw en niet verdacht.
- Alle visueel aangetroffen vloerbedekking in de woningen is niet verdacht.
- De plafonds in de stolp betreft zachtboard.
- De plafonds en vloerbedekking in het restaurant zijn niet verdacht.
- De tennisbanen zijn niet verdacht.
- De golfplaten op het pomphuis en de golfplaten achter het toiletgebouw betreft NT-platen.
- De kit in de kozijnen van de schuren is niet verdacht.

De inventarisatie is zodanig uitgevoerd dat deze toereikend is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

4.9.3 Conclusie

Na de sloop van de bebouwing wordt er nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De te slopen bebouwing is in het kader van de Wet natuurbescherming ontheffingsplichting. Voordat de bebouwing gesloopt kan worden dient er een ontheffing te zijn van de Omgevingsdienst Brabant- Noord (ODBN), zie ook paragraaf 4.8.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps-, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Aanvullend op dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant een toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de in werking tredende Omgevingswet. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Deze doelen zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze het beheer over de lokale ruimte en (opper)vlaktewater uitvoeren.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Afhankelijk van de werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP 2017-2021), welke in 2021 met twee jaar is verlengd, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit beleid is ingericht op het voorkomen van wateroverlast en het klimaatbestendig maken van de gemeente. Hierbij is het beleid afgestemd met dat van het waterschap.

Het Programma Water en Riolering (PWR 2024-2028) vervangt t.z.t. de VGRP. Het PWR beschrijft de doelstellingen voor de zorgplichten en loopt op een aantal punten vooruit op de omgevingsvisie. De doelstellingen en uitwerking uit de PWR moeten straks een plek krijgen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.
Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling. Door middel van de waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze plantoelichting.

Grondwater
Op de grondwatertrappenkaart van Noord-Brabant ligt het plangebied binnen grondwatertrap VI en VII. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) naar verwachting voorkomt tussen de 50 en 140 centimeter onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) die-

per dan 120 centimeter (100-200 cm-mv). Op basis van de waterstand in het ven is de grondwaterstand op ca. 30-30,5 m +NAP aanwezig. Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen monitoringspeilbuizen bekend. De dichtstbijzijnde grondwatermonitoringsput (B56F0006) ligt op een straal van ca. 2,8 km. Hierin wordt een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van ca. 28,6 m +NAP en een GHG van ca. 29,5 m +NAP.

Voor de toekomstige woningen en wegen wordt een ontwateringsdiepte van 0,7 meter tussen de GHG en het bouwpeil geadviseerd om wateroverlast te vermijden. Voor groen/tuin is 0,5 meter voldoende. Bij de bestaande panden (31,8 m +NAP of hoger) is geen grondwateroverlast bekend. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Gezien het bestaande gebruik is nabij de huidige bebouwing voldoende ontwateringsdiepte aanwezig. Om eventuele instroom bij hevige neerslag te vermijden wordt geadviseerd om een toekomstig vloerpeil van circa 20-30 centimeter boven bestaand maaiveld aan te houden.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gelegen in het invloedgebied van een Natura 2000 gebied. Noord- en oostelijk rondom het plangebied is een stuifduin aanwezig welke aangeduid is als een beschermd keurgebied. Ter plaatse van het plangebied dient een ontwikkeling/uitbreiding gepaard gaan met een positieve bijdrage aan het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Hiervoor geldt ter plaatse de aanvullende bestemmingsregel 'overige zone - groenblauwe mantel'. Door het planvoornemen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied zijn diverse kleine greppels aanwezig in het noord- en westelijk terreindeel (nabij de bebouwde delen). Voorts zijn 2 duikers aanwezig. Westelijk is een klein ven zichtbaar en oostelijk een groter ven (Eende Goor) zichtbaar (beiden grondwater gevoed). Aan de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang onder beheer van het waterschap De Dommel (RS34). Westelijk in de A-watergang is een gemaal (Zwartven) aanwezig dat water opvoert vanuit de noordwestelijk gelegen B-watergang. Ca. 820 meter stroomafwaarts in de A-watergang bevindt zich een schotbalkstuw. Deze watergang speelt een belangrijk functie binnen het waterbeheer van het gebied. Aan weerszijden van de A-watergang ligt een beschermingszone van 1 meter die vrij dient te blijven van obstakels. Westelijk ligt ter plaatse van het pad (zuidzijde) een 5 meter beschermingszone voor buitengewoon onderhoud. Noordelijk van het plangebied ligt deze beschermingszone voor buitengewoon onderhoud aan de noordzijde. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden binnen of nabij de watergang is een vergunning verplicht.

Door het planvoornemen zullen geen werkzaamheden plaatsvinden binnen of nabij de A-watergang. Wel is het voornemen om binnen het plangebied enkele bijkomende panden te realiseren met de aanleg van bijkomende vennen (uitbreiding bestaand oppervlaktewater). Om de lokale schone waterkwaliteit te waarborgen is het niet toegestaan om bij de ver- of nieuwbouw met uitloogbare materialen te bouwen.

Afvalwater
Ter plaatse is reeds een gescheiden stelsel aanwezig (gelegen in het buitengebied). Het afvalwater van de bestaande panden is zover bekend aangesloten op een op het perceel aanwezig vrijvervalstel-

sel dat vervolgens aangesloten is op een gemeentelijk rioolgemaal (gelegen nabij de Eendengoor/Buitendijk) dat het afvalwater verder uit het buitengebied afvoert. Dit is een hoofdgemaal met persleiding en heeft een maximale capaciteit van 47 m3/u.

Het afvalwater van de nieuwbouwwoningen zal via een dwa-stelsel aangesloten worden op het bestaand stelsel. Het planvoornemen is om enkele panden (receptie en restaurant) te slopen met maximaal 30 bijkomende woningen. Hierdoor is slechts een lichte toename aan afvalwater te verwachten (ca. 0,9 m3/u). Dit is slechts een toename van ca. 1,9% van de maximale capaciteit van het hoofdgemaal. Het bijkomend afvalwater kan derhalve naar verwachting zonder aanpassingen verwerkt worden door het huidig gemeentelijk stelsel. De uiteindelijke wijzigingen aan het rioolstelsel dienen te zijner tijd (bij de omgevingsvergunningaanvraag) afgestemd/vergund te worden bij de gemeente (aanvraag rioolaansluiting).

Hemelwater
Het plangebied is ca. 42 hectare groot. Momenteel is een groot deel van het plangebied onverhard. Hemelwater van de meeste panden is niet aangesloten op een rioolstelsel en stroomt op een natuurlijke wijze lokaal over het maaiveld weg. Alleen de hoofdgebouwen en inrit zijn voorzien van een HWA-stelsel dat hemelwater afvoert naar een nabijgelegen slootje. Nabij deze verhardingen (noord- en westelijk op het perceel) zijn hiervoor enkele kleine greppels aanwezig. Centraal op het perceel zijn in het verleden reeds enkele panden gesloopt. Het planvoornemen bestaat uit de sloop van enkele panden die verbonden zijn aan het recreatiepark (sanitair gebouw, restaurant, shop, ect.) en de bouw van enkele bijkomende woningen. Door de veranderingen binnen het plangebied zal het verhard oppervlak niet significant toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

In tabel 4.6 is een globaal overzicht van de verhardingen op basis van een actuele luchtfoto (PDOK) en een conceptschets van het planvoornemen bepaald. Uitgangspunt hierbij is dat de toekomstige wandelpaden door het gebied onverhard zijn.

Door de groenere planinvulling neemt het verhard oppervlak door de herontwikkeling af. Voor het planvoornemen is er ca. 5.905 m2 aan nieuwbouw ingepland. In verband met de lokale hemelwaterverwerking dient er voor de hemelwaterverwerking ca. (5.905m2 x 0,06m=) 354,3 m3 hemelwaterberging ingepast te worden.

Het hemelwater van de gerenoveerde en nieuwe panden is door toepassing van niet uitlogende materialen als schoon te beschouwen en kan oppervlakkig afstromen (zoals bestaand) naar het aanwezige groen en greppels. Bij de nieuwbouw zal hemelwater net zoals in de bestaande situatie zoveel mogelijk oppervlakkig middels maaiveldprofilering verwerkt worden in de directe omgeving en uiteindelijk ook zuidelijk in het toekomstig grotere groengebied terecht komen. Hiervoor is meer dan voldoende oppervlak beschikbaar op het perceel (zie bijlage 2). Er wordt ca. 55.000 m2 aan infiltratielaagte voorzien. Middels een verlaging van enkele centimeters wordt reeds voldaan aan de wenselijke bergingseis van minimaal 354 m3.

Op basis van de lokale bodemopbouw is er een goede infiltratiesnelheid te verwachten in de lokale zandbodem waardoor hemelwater gemakkelijk kan infiltreren. De lokale waterinfiltratie met een groenere planinvulling heeft een positief effect op het nabijgelegen natuurgebied Zwartven. Hydrologisch gezien wordt positief ontwikkeld door het planvoornemen.

Type verharding	Huidig (m^2)	Toekomstig (m^2)
Dakoppervlak, circa	Ingang: 970+850+265+240=2.325 nr41-43: 480 noord 40x80=3.200 noord 44x69=3.035 west 47x70=3.290 zuid: 400 oost: 455	nr41-43: 480 noord 40x80=3.200 noord 44x69=3.035 Nieuw: 13x280=3.640 Nieuw: 2x310=620 Nieuw ingang: 1.645
Overig verhard, circa	Ingang: 3.100 84x50=4.200 Wegen: 1345x4,8=6.455 Wegen: 570x4=2.280	Rijbaan: 1.975 x 5,3=10.467
Totaal, circa	29.220	23.087 (-6.133)

Tabel 2: Globaal overzicht bestaand en toekomstig verhard oppervlak

Tabel 4.6 Globaal overzicht bestaand en toekomstig verhard oppervlak

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De Gemeente Reusel-De Mierden heeft op gemeentelijk niveau een archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden (Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten) ligt de onderzoekslocatie grotendeels in een zone Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. Een omvangrijke zone het zuidoostelijk deel en in een kleine zone in het zuidwesten staat aangegeven als Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting (verstoord). Het aanwezige ven in het oostelijke deel is als ‘water’ gemarkeerd. De hoogste beleidszone (Categorie 4) is leidend. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

4.11.2 Onderzoek

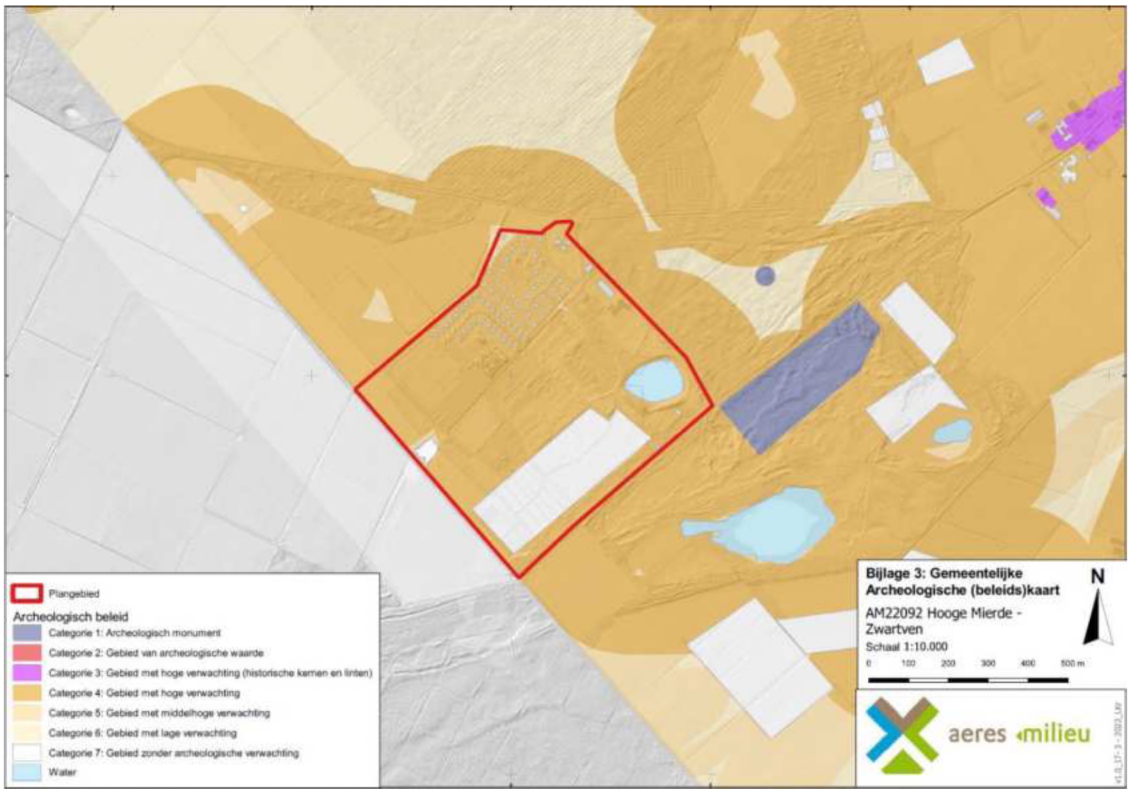
Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor de locatie. Dit verwachtingsmodel wordt op basis van historische kaarten en bekende landschappelijke en archeologische gegevens gevormd. Dit verwachtingsmodel zal vervolgens leiden tot een aanbeveling over het behoud in-situ of eventueel vervolgonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied op een hoger gelegen zone bestaande uit terrasafzettingsvlakten en landduinen ligt. In het centrale deel van het plangebied heeft het oorspronkelijke langgerekte ven het Eende Goor gelegen. Het is niet duidelijk in hoeverre dit ven een permanent ven of een periodieke natte laagte is geweest. Voor de periode midden- en laat-paleolithicum tot en met de ijzertijd geldt een hoge archeologische verwachting en ter plaatse van het ven een specifieke verwachting voor rituele deposities. Voor de periode Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting. Het is niet duidelijk uit welke periode de (kam)duinen, die op de archeologische verwachtingskaart een hoge verwachting hebben, dateren. Ter hoogte van de landduinen kunnen meerdere archeologische niveaus worden verwacht.

Omwille van bovenstaande wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Hiermee kan de ondergrond in kaart worden gebracht en de ouderdom (en dus de archeologische verwachting) worden toegespitst. Het betreft de oranje en beige zones in figuur 4.4.

Ter plaatse van het huidige ven Eende Goor (oostelijk deel van het plangebied) en het kleine ven (westelijk deel van het plangebied) wordt geen nader archeologisch onderzoek nodig geacht. Deze vennen blijven als zodanig behouden in de ontwikkelingsplannen. Het zuidoostelijke deel staat volgens de Archeologische Verwachtingskaart en Beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden aangegeven als een zone zonder archeologische verwachting ('verstoord'). Op deze terreinen rusten conform het beleid geen beperkingen ten aanzien van archeologie en voor dit deel wordt eveneens geen nader archeologisch onderzoek nodig geacht. Het betreft de blauwe en witte zones in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Reusel-De Mierden). Er wordt ingestemd met de conclusie dat er vervolgonderzoek moet plaatsvinden omdat een groot gedeelte van het plangebied is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er wordt aangegeven dat een vervolgonderzoek middels proefsleuven zinvoller wordt geacht. Daarbij wordt verzocht voorafgaand aan het vervolgonderzoek een archeologisch Programma van Eisen (PvE) voor te leggen.

Er wordt een vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd ter plaatse van die zones waar bodemingrepen plaats zullen vinden als gevolg van de realisatie van nieuwe woningen. Voor het overige gedeelte van het plangebied wordt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen, waarmee de archeologische waarden beschermd blijven.

Aangezien de locatie van de nieuwe woningen nog niet vastgelegd is, zal eerst worden uitgegaan van het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) ten behoeve van het genoemde proefsleuvenonderzoek.

4.11.3 Conclusie

Er wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek wordt een archeologisch Programma van Eisen opgesteld. De dubbelbestemmingen blijven vooralsnog gehandhaafd.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

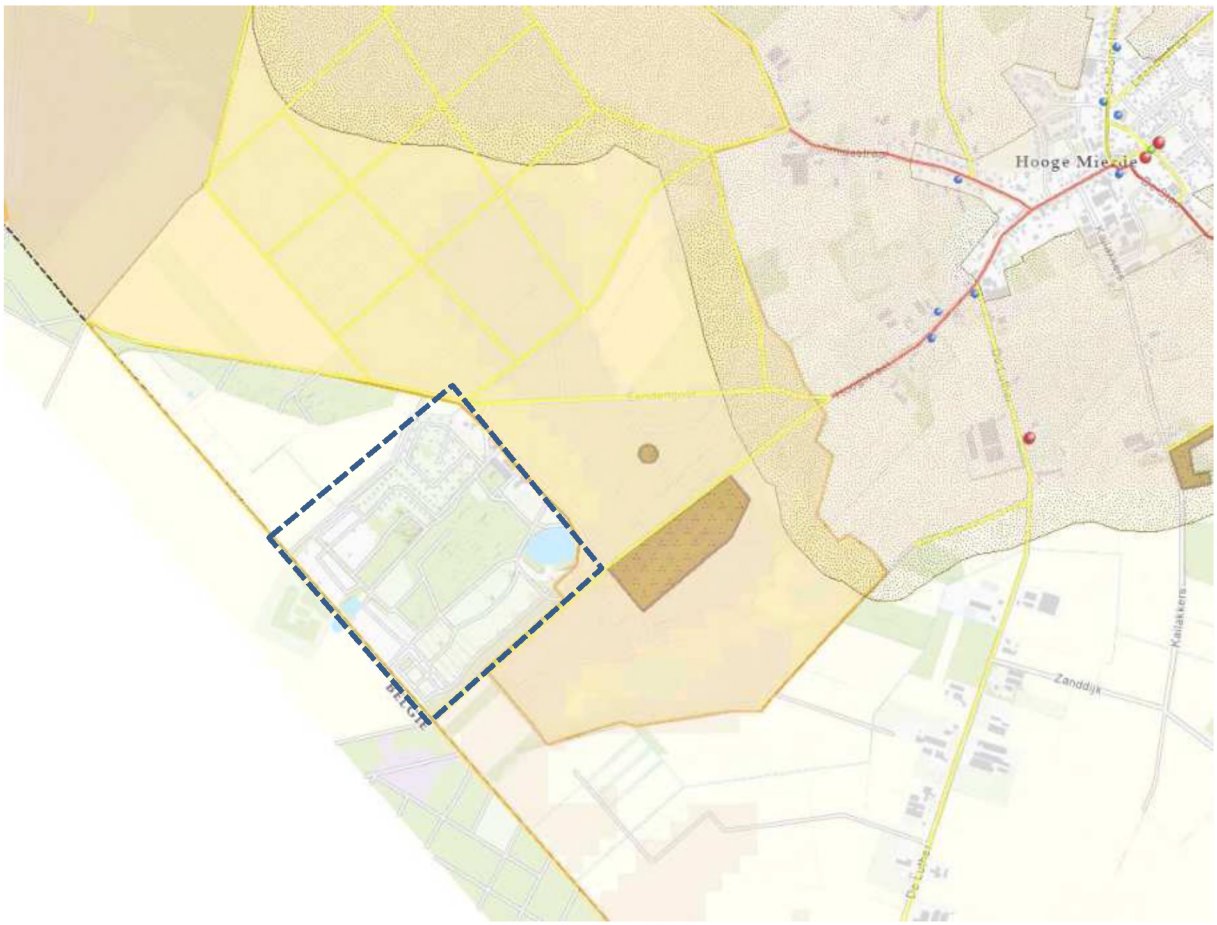
Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

In figuur 4.5 is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven, het plangebied is blauw omkaderd. Het plangebied is gelegen in 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.

Om het plangebied zijn cultuurhistorische lijnen gelegen, een van redelijk hoge waarde (gele lijn) en een van hoge waarde (oranje lijn). Verder zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal cultuurhistorische lijnen aanwezig. Overige cultuurhistorische waarden liggen niet binnen het plangebied maar op redelijke afstand van het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op monumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waarden in de omgeving, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart. Tevens zijn in het plangebied geen monumentale bomen, waardevolle bouwkunsten, historisch groen met een hoge waarde gelegen. De ontwikkelingen van het plangebied zullen ook geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving.



Figuur 4.5 Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart CHW 2010, herziening 2016)

Gemeentelijk erfgoedbeleid

Volgens het gemeentelijk erfgoedbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden is het huidige winkelgebouw aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle gebouw (zie figuur 4.6). Het bestaande winkelgebouw is zeer verouderd en vervallen, behoud van dit pand is niet reëel (zie figuur 4.7).



Figuur 4.6 Gemeentelijke erfgoedkaart



Figuur 4.7 Bestaand winkelgebouw in zeer vervallen staat (bron: Google Streetview, februari 2023)

Op basis van de gemeentelijke erfgoedkaart is ten noordoosten van het plangebied historisch groen gelegen. Het historisch groen is aangeduid als: 'De Staat en Pastoorsbos'. Het betreft een Heideontginning-gebied. Ten zuidzijde van landgoed De Utrecht, vanaf de Beekakkersweg tot aan de Turnhoutsepad ligt een bosgebied. Hierin ligt het Panneven (Poppelsedijk) en het Voortje. Tussen Hulsel en Reusel ligt tussen de Reuselsedijk en de provinciale weg N269 een bosgebied dat eigendom is van de gemeente, bekend als De Hulselse Staat of kortweg De Staat, omdat Staatsbosbeheer bij de aanleg betrokken was geweest. Dit bos is aangelegd op een gedeelte van de voormalige Molenheide of Hulselse Heide. Een ander deel van de Molenheide werd rond 1912 met bos beplant door pastoor van Wagenberg en heet daarom ook wel het pastoorsbos. Samen heet het bosgebied de Molenheide. De naam is ontleend aan het feit dat er zowel aan de Reuselse als Lagemierdse kant ervan ooit een windmolen stond. Gezien er in de huidige situatie sprake is van een recreatiepark, waarbij er ook al sprake is van permanente bewoning zullen de kenmerken en waarden van het plangebied en de omgeving redelijkerwijs niet verslechteren. De ontwikkeling heeft geen invloed op het naastgelegen historisch groen.

Binnen het plangebied bevindt zich ook een plukje historisch groen, namelijk de 'Weldsche Heide'. In het begin van de 20e eeuw werd Reusel omringd door onafzienbare heidevelden, zoals de "Grote Heide" met een totale oppervlakte van 870 ha en de "Belevense Heide" met een oppervlakte van 170 ha. De Wellenseindsche Heide en het Panneven in Hooge Mierde zijn gemeentebossen.

In de huidige situatie heeft het plangebied een recreatie-bestemming. Ter plaatse van de Weldsche Heide krijgt het plangebied een natuurbestemming. Bij de inrichting van de natuur en de landschapszones zal rekening gehouden met de bestaande kenmerken en waarden van het aanwezige groen, zo zal er ook rekening gehouden worden met het historisch groen 'Weldsche Heide'.

4.12.3 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De cultuurhistorische lijnen rondom het plangebied blijven behouden. Het aspect 'cultuurhistorie' zal geen invloed hebben op de in het plangebied beoogde ontwikkelingen.

4.13 Volksgezondheid

4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b). De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met

een acceptabele geurbelasting a.d.h.v. het wettelijk kader (stap 3), zie paragraaf 4.5. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen
Er wordt geadviseerd om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit het Endotoxinen toetsingskader 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.13.2 Hoogspanningslijnen
De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 11 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormen hoogspanningslijnen geen belemmering.

4.13.3 Spuitzones
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.14 M.e.r.-plicht

4.14.1 Toetsingskader en onderzoek

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is als bijlage 12 bij deze plantoelichting toegevoegd. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

4.14.2 Conclusie

In de aanmeldingsnotitie wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist. Het aspect M.e.r.-plicht vormt geen belemmering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en de herziening van het betreffende plan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen gemeente Reusel de Mierden nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan de volgende elementen bevatten (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt met een bouwvlak en aanduidingen op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van de overschrijding van bouwgrenzen en het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn de regels m.b.t. de wijzigingen in de zone Interim Omgevingsverordening aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: in deze regels is opgenomen dat het bevoegd gezag de bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen.
- overige regels

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen
De gronden gelegen tussen de woningen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken toegestaan, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden en de hoogte maximaal 3 m bedraagt.

Ter borging van de landschappelijke inrichtingsprincipes is een regel opgenomen dat bij inrichting van de gronden moet worden voldaan aan de bijgevoegde bijlage van de regels.

Natuur
De gronden gelegen ten zuiden van het plan hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. Zoals binnen de bestemming 'Groen' mogen hier geen bouwwerken worden gerealiseerd, met uitzondering van gebouwen voor bos- en natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik, alsmede eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken.

Ter borging van de landschappelijke inrichtingsprincipes is een regel opgenomen dat bij inrichting van de gronden moet worden voldaan aan de bijgevoegde bijlage van de regels.

Verkeer
De ontsluiting binnen het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden zijn uitsluitend nutsgebouwen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
De bestaande bedrijfswoning krijgt binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 600 m3. Bijbehorende bouwwerken zijn eveneens toegestaan mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringen.

Wonen – 1, Wonen – 2 en Wonen - 3
Voor de verschillende woningen wordt een onderscheid gemaakt. Binnen alle bestemmingen is wonen toegestaan alsmede aan huis verbonden beroepen of bedrijven. In de verschillende woonbestemmingen zijn verschillende regelingen opgenomen.

Wonen - 1
Binnen deze bestemming zijn maximaal 70 vrijstaande woningen toegestaan met een footprint van maximaal 150 m2. De goothoogte en bouwhoogte bedraagt respectievelijk niet meer dan 3,5 en 8 meter. Onder voorwaarden is het mogelijk om een hogere goothoogte toe te staan mits dit niet meer bedraagt dan 6 meter.

Voor de bestaande recreatiewoning (Park Zwartven 41, 42 en 43) geldt voor de bestaande bebouwing een afwijkende maatvoering voor de inhoud van het hoofdgebouw voor de bestaande situatie (waarbij

sprake is van omzetting naar één woning) en bij eventuele verbouw. Bij sloop-nieuwbouw dient de nieuwe woning te voldoen aan de bouwregels van 'Wonen – 1'.

Wonen – 2
Binnen deze bestemming zijn maximaal 15 vrijstaande woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte voor woningen met kap bedraagt respectievelijk niet meer dan 4,5 en 11 meter. De goot- en bouwhoogte voor woningen met een plat dak bedraagt niet meer dan 6 meter.

Wonen – 3
Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de realisatie van 15 wooneenheden in een bijzondere woonvorm, deze zijn middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hier zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde alsmede aaneengebouwde woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk niet meer dan 6 meter. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen deze bestemming bedraagt maximaal 1.500 m².

Voor de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2 is opgenomen dat vergunningsvrije bouwwerken in de vorm van bijbehorende bouwwerken (incl. gevel- en kozijnwijzigingen van bijbehorende bouwwerken) en erf- en perceelafscheidingen niet vergunningsvrij zijn toegestaan. Dit is gedaan door de gronden achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet als 'erf' te bestempelen conform bijlage II Bor. Hiermee worden deze vergunningsvrije bouwwerken uitgesloten. Dit is gedaan voor het versterken en behoud van de kenmerkende landschapstypen en ter waarborging van de bebouwingstype. Hierbij is er van uitgegaan dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet deze bepalingen voorrang hebben op het betreffende onderdeel van de bruidsschat voor vergunningvrij bouwen.

In de regels is voor zowel Wonen – 2 als voor Wonen – 3 een bepaling opgenomen dat bij de start van de bouw van de 1e woning, pas mag plaatsvinden als de start van de aanleg van natuur- en landschapselementen is aangevangen. Omtrent de aanleg van de natuur- en landschapselementen worden contractuele afspraken gemaakt. Binnen 2 jaar na de 1e ingebruikname van de woning, dienen de natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels te zijn aangelegd en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de zonering, situering, positionering en metrages indicatief zijn. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van verschillende opstallen, gekoppeld aan het realiseren van meer dan 11 binnen 'Wonen – 2'. Wel dient rekening te worden gehouden met het maximum aantal woningen binnen 'Wonen – 2'. Tevens dient bij de aanvraag omgevingsvergunning bepaalde aspecten ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te worden onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Waarde – Archeologie 4 en 5
Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 5 opgenomen conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Er geldt een onderzoeksverplichting in geval van (bouw)werkzaamheden met een diepte van minimaal 0,4 meter onder peil en een oppervlakte van 500 m² en groter (bij archeologie 4) en 2.500 m² en groter (bij archeologie 5).

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Er wordt met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden. De omgeving is op diverse wijzen geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Klankbordgroep
In 2020, 2021 en 2022 is er op meerdere momenten afgestemd met een samengevoegd klankbordgroep, waarin door de initiatiefnemer toelichting is gegeven op de stand van zaken van de voorgenomen plannen. In de klankbordgroep waren de volgende partijen vertegenwoordigd: de gemeente Reusel- de Mierden, afvaardiging van de huidige bewoners van het park (recreatiewoningen + campinggedeelte), dorpsraad Hooge Mierde, verhuurpartij United Homes, initiatiefnemer JFG Real Estate en (beheer van) het park Zwartven. In september 2022 heeft de laatste bijeenkomst plaatsgevonden.

Door de veranderende rol van de gemeente bij het in behandeling nemen van het bestemmingsplan, van een faciliterende naar een toetsende rol, is de klankbordgroep opgeheven. Na elke bijeenkomst (online) van de klankbordgroep is er een nieuwsbericht opgesteld en deze is op de website van de gemeente Reusel- de Mierden geplaatst. Daarnaast is deze ook gedeeld op de website www.zwartven-hoogemierde.nl (website op initiatief van de initiatiefnemer).

Informatiebijeenkomsten particuliere eigenaren op het park
Op het park zijn er diverse recreatiewoningen en bijbehorende percelen in particulier eigendom. Gezien de voorgenomen ontwikkelingen op het park zijn deze bewoners meermaals middels een informatiebijeenkomst geïnformeerd met de plannen en de stand van zaken hieromtrent. De bewoners zijn daarnaast ook betrokken in de vormgeving en visievorming rondom de inrichting van het openbare gebied. In samenspraak met stedenbouwkundigbureau Wissing zijn de bewoners hierin meegenomen en hebben bewoners kunnen participeren. Na elke bijeenkomst is er een gespreksverslag gemaakt en is verspreid onder de bewoners.

Presentatie dorpsraad
Op uitnodiging van de dorpsraad heeft initiatiefnemer in mei 2023 tijdens een inwonersavond in de Schakel te Hooge Mierde een presentatie gegeven met toelichting van de stand van zaken van het planvoornemen. In de voorgaande jaren heeft dat op verzoek van de dorpsraad meermaals plaatsgevonden en zijn geïnteresseerde inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden uitvoerig geïnformeerd over de plannen en de stand van zaken op dat moment.

Website
Op de website www.zwartven-hoogemierde.nl zijn eerdere nieuwsberichten van de klankbordgroep gedeeld en wordt er ingegaan op de planning en stand van zaken van het project. Daarnaast zijn contactgegevens van de initiatiefnemer gedeeld, zodat daar waar gewenst rechtstreeks contact kan worden gelegd.



Initiatiefnemer zal ook gedurende het verdere verloop in het proces de omgeving blijven informeren. In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een nieuw informatiemoment plaatsgevonden.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn twee reacties binnen gekomen van het waterschap en de provincie. Hieronder wordt dit kort toegelicht.

Waterschap de Dommel

Het waterschap heeft aangegeven in grote lijnen in te stemmen met dit plan. Er is een afname van het totaal verhard oppervlak door deze herinrichting. Vuilwater wordt geloosd op bestaand riool. Hemelwater wordt lokaal verwerkt, o.a. in nieuwe vennen. Hiertoe is al een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Het plan maakt veel ruimte voor natuurontwikkeling.

Aandacht is gevraagd voor de volgende punten:

- Nieuwe vennen: Gevraagd is om nadere studie naar de effecten van de aanleg van nieuwe vennen/ laagten op de waterhuishouding. Het plan voor de nieuwe natuur is nog in ontwikkeling. Ter borging van een gezonde waterhuishouding is in de planregels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waar bij de aanvraag middels onderzoek de effecten in beeld moeten worden gebracht en worden afgewogen. Er zijn een beperkt aantal locaties binnen het plangebied die lager liggen dan de omliggende gronden waar wellicht wel oppervlaktewater kan worden gerealiseerd. In nader overleg met het waterschap zal het ontwerp tot stand komen. In de Klimaatonderlegger welke als bijlage is toegevoegd is hier een voorzet voor gedaan.
- Gescheiden rioolstelsel: Hemelwater van de meeste panden zijn niet aangesloten op een rioolstelsel. Alleen de hoofdgebouwen en inrit zijn voorzien van een HWA-stelsel dat hemelwater afvoert naar een nabijgelegen slootje. Het afvalwater van de panden wordt separaat verzameld en verwerkt. Bij de nieuwbouw zal hemelwater ook zoveel mogelijk oppervlakkig verwerkt worden in de directe omgeving en middels maaiveldglooiing zuidelijk in het groengebied terecht komen. Dit is verduidelijkt in de waterparagraaf.
- Waterbergingseis: Hoewel deze er formeel niet is, is hier wel aandacht voor mede in verband met klimaatrobuustheid van het plan.
- Peilhoogte: Het is niet bekend of alle bestaande gebouwen 20-30 cm hoger liggen maar deze liggen in ieder geval hoger dan het omliggend maaiveld. Water stroomt in de bestaande situatie over maaiveld af en komt plaatselijk in verlagingen terecht waar het infiltreert. Noodoverloop vindt plaats naar de lager gelegen terreindelen centraal/ zuidelijk binnen het gebied. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de verschillende hoogten in het plangebied.
- Gemaal Zwartven: In de waterparagraaf is de werking van de pomp verduidelijkt.

Provincie Noord-Brabant

Vanuit de provincie zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Haalbaarheidsonderzoek. Er wordt in de toelichting summier beschreven dat er een haalbaarheidsonderzoek is gedaan dat een vakantiepark hier niet meer levensvatbaar is. Dat onderzoek toevoegen aan de toelichting als onderbouwing: In de toelichting is verduidelijkt hoe de keuze voor herontwikkeling naar wonen en natuur tot stand is gekomen. En het haalbaarheidsonderzoek is als bijlage opgenomen n.a.v. zienswijze van de provincie.
- Collectieve woonvorm. Dit is niet voldoende helder geregeld in de planregels en moet worden verduidelijkt. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het toevoegen van wooneenheden in een bijzondere (collectieve) woonvorm middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hierbij

dient tevens aantoonbaar voldaan te worden aan het bereiken van voldoende omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.80 IOV. Ook zijn er bouwregels gekoppeld aan de afwijkingsbevoegdheid, waarmee het maximale ruimtebeslag is beperkt en geborgd.

- Verblijfsruimte. Uitgangspunt voor de blijvende recreatiewoningen was 'houd het kleinschalig'. Nu is opgenomen dat ze 600m3 mogen worden met een oppervlakte van 150m2. De provincie vraagt zich af of deze maatvoering passend is. De bedoeling is om een 'upgrading' van de bestaande woningen mogelijk te maken. Dit kan door verbouwing of door sloop-nieuwbouw bewerkstelligd worden. De kaders voor deze transformatie zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsprincipes en ook geborgd in de planregels. De maatvoering wordt in combinatie met de beoogde beeldkwaliteit als courant beschouwd.
- Fysieke tegenprestatie omgevingskwaliteit. Er is wat onduidelijkheid over de totstandkoming van de berekening. Hiervan kan worden gesteld dat in de berekening geen tegenprestatie in de vorm van een ruimte-voor-ruimte titel wordt gevraagd voor het inwisselen van enkele recreatiewoningen en bedrijfswoningen naar nieuwe vrijstaande woningen, maar wel wordt het areaal voor 'Wonen', dat door deze 'inwisseling' wordt vergroot, meegenomen is in de kwaliteitsbalans en hierover vindt voor 20% van de waardevermeerdering die hierdoor ontstaat, kwaliteitsverbetering plaats.
- Borging van de uitvoering natuur. Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de juridische borging van de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen. Er lopen op dit moment nog gesprekken tussen stakeholders wie de uitvoering en het beheer op zich zal nemen. Dit zal richting vaststelling van het bestemmingsplan nader worden verduidelijkt.
- Bebouwd gebied: de provincie onderkent het verzoek tot herbegrenzing van een deel van het park naar 'Bebouwd gebied'. Op de verbeelding is deze zone aangeduid en in de regels opgenomen.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan, vanaf 27 december 2023 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de termijn van de ter visie legging kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, opgenomen als bijlage 17. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele onderdelen aangepast en is gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Beroep bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen het bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Regiekaart
Bijlage 3: Kwaliteitsberekening
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
Bijlage 5: Aerius berekening
Bijlage 6: Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 7: Vooronderzoek bodem
Bijlage 8: Indicatief onderzoek kwaliteit verhardingen
Bijlage 9: Asbestinventarisatieonderzoek
Bijlage 10: Waterparagraaf
Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.
Bijlage 13: Klimaatonderlegger Zwartven
Bijlage 14: Beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes
Bijlage 15: Haalbaarheidsonderzoek
Bijlage 16: Quickscan marktonderzoek
Bijlage 17: Nota van Zienswijzen

Regels

Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Natuur 16
Artikel 5 Verkeer 19
Artikel 6 Wonen 20
Artikel 7 Wonen - 1 22
Artikel 8 Wonen - 2 24
Artikel 9 Wonen - 3 28
Artikel 10 Waarde - Archeologie 4 32
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5 35

Hoofdstuk 3 Algemene regels 38

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 38
Artikel 13 Algemene bouwregels 39
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 40
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels 41
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 17 Overige regels 44

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 45

Artikel 18 Overgangsrecht 45
Artikel 19 Slotregel 46

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde' met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPBZwartven0093-TV01 van de gemeente Reusel-De Mierden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduidingsvlak;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door een bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 1;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 1;

1.7 aardkundige waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.8 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.9 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.10 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.13 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen;

1.14 bestaand:

t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en vervolgens verleende vergunning;

t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen voor (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.20 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen voor (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap en recreatie;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwvlak:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 collectieve woonvorm;

een cluster woningen waarbij:

- meerdere zelfstandige huishoudens samenwonen;
- in gezamenlijkheid medezeggenschap is over (het beheer van) de woningen, omliggende gronden en de kavels;
- in meer of mindere mate (woon- en tuin)voorzieningen met elkaar worden gedeeld, variërend van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden;

1.29 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse;

1.31 diepploegen:

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag;

1.32 diepwoelen:

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm;

1.33 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde;

1.34 erfbeplanting:

een visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

1.35 erfbeplantingsplan:

plan voor de aanleg en het beheer van erfbeplanting;

1.36 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een ander plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.37 extensief recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming;

1.38 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.39 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.41 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.42 huishouden:

persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.43 hydrologische waarden:

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.44 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.45 kleinschalig logeren:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, waarbij maximaal 5 kamers/logeereenheden (10 bedden) aan de orde zijn tot een maximum van 150 m², bijvoorbeeld logeren bij de boer, Bed & Breakfast;

1.46 landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van: architectuur (vormgeving, situering bebouwing, materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop;

1.47 landschapselementen:

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit met name inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag.

1.48 landschapswaarden/landschappelijke waarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.49 maaiveld:

gemiddelde hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

1.50 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut voor water, elektriciteit, gas e.d.;

1.51 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.52 overkapping:

een dakconstructie die aan maximaal drie zijden begrensd is door de gevels van belendende gebouwen. Als de overkapping niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 2 gevels;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.55 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, deze wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit, architectonische kwaliteit, landschappelijke - en cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

1.56 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 sociale huurwoning:

huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.58 sociale koopwoning:

koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste vijf jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.59 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.60 tuin:

de gronden van een (bouw)perceel behorende bij een woning;

1.61 veilige en gezonde fysieke leefomgeving:

bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gaat het om aspecten van leefomgeving met betrekking tot de fysieke veiligheid en gezondheid voor de mens. Bij fysieke veiligheid betreft het aspecten zoals externe veiligheid, veiligheid tegen overstromingen, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Bij gezondheid van de mens gaat het om bescherming van de bevolking tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtkwaliteit;

1.62 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.64 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.65 wonen:

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen;

1.66 woning:

een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden. ~~of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.~~

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 peil:

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

2.7 toepassing van maten:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
b. paden;
c. in- en uiritten ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis;
h. behoud van de archeologische waarden en behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kabels en leidingen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken, afvalbakken en speelvoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en straatmeubilair, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden en de hoogte maximaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte voor verlichtingsarmaturen maximaal 5 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Inrichtingsprincipe groen- en natuurgebied

Bij de inrichting van de gronden binnen deze bestemming dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in verband met de aanleg van de inrichting van de gronden is pas toegestaan wanneer een landschaps-, natuur- en beheerplan is opgesteld, waarbij rekening is gehouden met:
   1. de opgenomen landschappelijke inrichtingsprincipes en maatregelen zoals in Bijlage 2 en Bijlage 4, waarbij de opgenomen begrenzingen, situering van landschapsmaatregelen en metrages indicatief zijn;
   2. het landschaps-, natuur- en beheerplan dient te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in sub b en c;
b. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient door het bevoegd gezag te worden geaccordeerd, met inachtneming en afweging van de adviezen zoals bedoeld in sub c;
c. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient voor advies voorgelegd te worden aan:
   1. het waterschap; en,
   2. één of meerdere door het bevoegd gezag aangewezen natuurontwikkel- en/of beheerorganisatie(s).

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van gronden als tuin

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het gebruik van gronden binnen deze bestemming als tuin, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. het gebruik en de inrichting zijn passend binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
b. het gebruik en de inrichting doen geen onevenredige afbreuk aan de in 3.1 genoemde waarden;
c. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig geschaad;
d. bouwwerken, anders dan reeds toegestaan volgens 3.2, zijn niet toegestaan.

3.4.2 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het gebruik van gronden binnen deze bestemming voor parkeervoorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. het gebruik en de inrichting zijn passend binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
b. het gebruik en de inrichting doen geen onevenredige afbreuk aan de in 3.1 genoemde waarden;
c. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig geschaad;
d. er dient tevens te worden voldaan aan het bepaalde in 3.5 en 17.1.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onderstaande omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij maaiveldniveaus (steilranden) worden gewijzigd;
b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen;
f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
h. het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
i. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
j. het aanleggen en/of (half)verharden van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen.

3.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor

werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

3.5.3 Voorwaarden

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
b. onverharde paden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een verharde ontsluiting is toegestaan;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis;
g. behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden;
h. extensief agrarisch grondgebruik gericht op natuurbeheer in de vorm van het laten grazen van dieren;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

a. gebouwen voor bos- en natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik, mits:
   1. de goothoogte bedraagt maximaal 3,2 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
   2. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m² per 2,5 ha bosgebied en de inhoud bedraagt maximaal 60 m³,
b. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden en de hoogte maximaal 3 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning bouwwerk of gebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor het bouwen van bouwwerken in een grotere maatvoering. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5 m waarbij geldt dat de bouwhoogte van een brandtoren/uitkijktoren maximaal 30 m bedraagt.
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m² en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.
c. het bouwwerk mag geen aantasting geven van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.
d. het bevoegd gezag dient advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden en natuurwaarden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Inrichtingsprincipes groen- en natuurgebied

Bij de inrichting van de gronden binnen deze bestemming dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in verband met de aanleg van de inrichting van de gronden is pas toegestaan wanneer een landschaps-, natuur- en beheerplan is opgesteld, waarbij rekening is gehouden met:
   1. de opgenomen landschappelijke inrichtingsprincipes en maatregelen zoals in Bijlage 2 en Bijlage 4, waarbij de opgenomen begrenzingen, situering van landschapsmaatregelen en metrages indicatief zijn;
   2. het landschaps-, natuur- en beheerplan dient te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in sub b en c;
b. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient door het bevoegd gezag te worden geaccordeerd, met inachtneming en afweging van de adviezen zoals bedoeld in sub c;
c. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient voor advies voorgelegd te worden aan:
   1. het waterschap; en,
   2. één of meerdere door het bevoegd gezag aangewezen natuurontwikkel- en/of beheerorganisatie(s).

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onderstaande omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij maaiveldniveaus (steilranden) worden gewijzigd;
b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen;
f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
h. het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
i. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
j. het aanleggen en/of (half)verharden van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen, met uitzondering van verharding ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

4.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

4.5.3 Voorwaarden

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1, waarbij het volgende in acht genomen dient te worden:

a. Bij de aanvraag dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Wanneer dit niet op voorhand kan worden gewaarborgd, dienen (onderzoeks)rapport(en) dit aan te tonen waarbij dit in ieder geval geldt voor de volgende omgevingsaspecten:
    1. Archeologie als bedoeld in Artikel 10;
    2. Bodemkwaliteit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt met een bodemonderzoek aangetoond of de bodem geschikt is voor de functie 'natuur';
    3. Natuur en soorten;
    4. Water: met het concreter worden van het plan moet duidelijk worden gemaakt welk effect het initiatief heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied en welke maatregelen (zoals compensatie/waterberging) genomen moeten worden. Dit met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2.
b. Uit de aanvraag dient te blijken dat voldaan wordt aan de landschappelijke inrichtingsprincipes zoals bedoeld in lid 4.4.1.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. kabels en leidingen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, bermen, sloten en wegbeplantingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen.

5.2.3 Nutsgebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m^2.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 12 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
c. groenvoorzieningen;
d. erfbeplanting;
e. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
b. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 m.
c. De inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 600 m³.
d. De goothoogte bedraagt maximaal 5 m.
e. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.
f. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°, met uitzondering van ondergeschikte delen, zoals serres.
g. Bij vervangende nieuwbouw mag het hoofdgebouw uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend~~: met dien verstande dat de herbouw van gesplitste hoofdgebouwen niet (rechtstreeks) is toegestaan.~~

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, inclusief carports (maximaal 1 per bouwperceel) en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 m ten opzichte van de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
b. Indien de bestaande afstand van bijbehorende bouwwerken minder bedraagt dan de afstand zoals genoemd in sub a dan geldt de bestaande afstand als maximum;
c. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m^2;
d. De oppervlakte van een carport bedraagt maximaal 30 m^2 en wordt in mindering gebracht op het toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder c;
e. De goothoogte bedraagt maximaal 3,2 m.
f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,2 m bedraagt;
g. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning bedraagt maximaal 20 m.
h. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.
c. Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
    1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd;
    2. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
    3. de afstand tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 2 m;
    4. de oppervlakte bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving, afwijken van het bepaalde in:

a. 6.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse bestemmingsgrens mits:
    1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet worden aangetast;
    2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. 6.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

6.3.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
b. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt minimaal 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
c. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.
d. De breedte van een bouwperceel mag niet worden verruimd.
e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
g. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. groenvoorzieningen;
c. erfbeplanting;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Voor het bouwen van bebouwing geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in opgenomen Bijlage 3 en Bijlage 4.
b. Voor het behouden en versterken van de kenmerkende landschapstypen en ter waarborging van een bijpassende bebouwingsstructuur zoals opgenomen in bijlage Bijlage 3 en Bijlage 4 dienen de gronden gelegen 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, of diens rechtsopvolger zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen deze bestemming zijn gezamenlijk maximaal 69 woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' één extra woning is toegestaan waardoor binnen deze bestemming gezamenlijk maximaal 70 woningen zijn toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de bestaande (recreatie)woningen op het adres 'Park Zwartven 41, 42 en 43' dienen te worden teruggebracht tot één woning;
b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m²;
d. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 550 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de inhoud van het bestaande hoofdgebouw maximaal 850 m^3 mag bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 m;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
g. de dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
c. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m² per bouwperceel;

d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande dat de terreinafscheidingen aan de onderzijde een opening (al dan niet gecombineerd met gaaswerk) dient te bevatten van ten minste 10 cm hoog en 20 cm breed, waarbij toepassing van gaaswerk dusdanig dient te worden uitgevoerd dat fauna doorgang krijgen en hierdoor niet wordt belemmerd. Hiervan is in ieder geval sprake indien in alle hoeken van een bouwperceel sprake is van een opening met hierboven beschreven maatvoering;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor een hogere goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub d voor het toestaan van een hogere goothoogte, onder de volgende voorwaarden:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij dient te worden voldaan aan Bijlage 3 en Bijlage 4;
b. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt.
c. dat dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt, met Bijlage 3 en Bijlage 4 als referentie.

7.3.2 Erfafscheidingen en omheiningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.4 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's op de gronden zoals bedoeld in lid 7.2.1 sub b, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en beeldkwaliteit van het straat- en landschapsbeeld, waarbij dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 4;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit in woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woon- en bedrijfsomgeving;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. groenvoorzieningen;
c. erfbeplanting;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

a. Voor het bouwen van bebouwing geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in opgenomen Bijlage 3 en Bijlage 4.
b. Voor het behouden en versterken van de kenmerkende landschapstypen en ter waarborging van een bijpassende bebouwingsstructuur zoals opgenomen in bijlage Bijlage 3 en Bijlage 4 dienen de gronden gelegen 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, of diens rechtsopvolger zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
c. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Wanneer dit niet op voorhand kan worden gewaarborgd, dienen (onderzoeks)rapport(en) dit aan te tonen waarbij dit in ieder geval geldt voor de volgende omgevingsaspecten:
    1. Archeologie als bedoeld in Artikel 10;
    2. Bodemkwaliteit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt met een bodemonderzoek aangetoond of de bodem geschikt is voor de functie 'wonen';
    3. Parkeren: voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, op basis van lid 17.1;
    4. Natuur en soorten;
    5. Water: met het concreter worden van het plan (waaronder verharding en bebouwing) moet duidelijk worden gemaakt welk effect het initiatief heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied en welke maatregelen (zoals compensatie/waterberging) genomen moeten worden. Dit met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het vermelde aantal op de verbeelding is toegestaan;
    2. lid 8.4.2 in acht dient te worden genomen;
b. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³;
c. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 m;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m;
f. de dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°;
g. in afwijking van sub d t/m f geldt indien een hoofdgebouw wordt gebouwd met een plat dak, een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
c. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m² per bouwperceel;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 m.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande dat de terreinafscheidingen aan de onderzijde een opening (al dan niet gecombineerd met gaaswerk) dient te bevatten van ten minste 10 cm hoog en 20 cm breed, waarbij toepassing van gaaswerk dusdanig dient te worden uitgevoerd dat fauna doorgang krijgen en hierdoor niet wordt belemmerd. Hiervan is in ieder geval sprake indien in alle hoeken van een bouwperceel sprake is van een opening met hierboven beschreven maatvoering;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken voor een hogere goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub d voor het toestaan van een hogere goothoogte, onder de volgende voorwaarden:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij dient te worden voldaan aan Bijlage 3 en Bijlage 4;
b. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
c. dat dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt, met Bijlage 3 en Bijlage 4 als referentie.

8.3.2 Erfafscheidingen en omheiningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.4 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's op de gronden zoals bedoeld in lid 8.2.1 sub b, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en beeldkwaliteit van het straat- en landschapsbeeld, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 4;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting aanleg en instandhouding natuur

Het gebruik van de gronden voor de doeleinden als bedoeld in lid 8.1 sub a en b is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient een landschaps-, natuur- en beheerplan te zijn opgesteld, waarbij rekening is gehouden met:
   1. de opgenomen landschappelijke inrichtingsprincipes en maatregelen zoals in Bijlage 2 en Bijlage 4, waarbij de opgenomen begrenzingen, situering van landschapsmaatregelen en metrages indicatief zijn;
   2. het landschaps-, natuur- en beheerplan dient te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in sub b en c;
b. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient door het bevoegd gezag te worden geaccordeerd, met inachtneming en afweging van de adviezen zoals bedoeld in sub c;
c. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient voor advies voorgelegd te worden aan:
   1. het waterschap; en,
   2. één of meerdere door het bevoegd gezag aangewezen natuurontwikkel- en/of beheerorganisatie(s);
d. de aanvang van de aanleg van natuur- en landschapselementen en uitvoering van maatregelen dienen voor de start van de bouw van de 1e woning te zijn aangevangen, waarbij binnen 2 jaar na de 1e ingebruikname van de woning, de natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in het landschaps- natuur- en beheerplan zoals bedoeld in sub a, zijn aangelegd, uitgevoerd en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het bouwen van meer dan 11 woningen binnen de bestemming Wonen - 2 met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a onder 1, is alleen toegestaan indien de bebouwing zoals aangeduid in Bijlage 2 (te slopen bebouwing) is gesloopt.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onderstaande omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
b. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.

8.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

8.5.3 Voorwaarden

De in 8.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 4.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit in woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woon- en bedrijfsomgeving;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

Artikel 9 Wonen - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen inclusief collectieve ruimte ondersteunend aan wonen, uitsluitend nadat toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 9.5.1;
b. groenvoorzieningen;
c. erfbeplanting;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande dat de terreinafscheidingen aan de onderzijde een opening (al dan niet gecombineerd met gaaswerk) dient te bevatten van ten minste 10 cm hoog en 20 cm breed, waarbij toepassing van gaaswerk dusdanig dient te worden uitgevoerd dat fauna doorgang krijgen en hierdoor niet wordt belemmerd. Hiervan is in ieder geval sprake indien in alle hoeken van een bouwperceel sprake is van een opening met hierboven beschreven maatvoering;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken ten behoeve van collectieve woonvorm

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van woningen voor maximaal 15 wooneenheden waarbij bewoners gezamenlijk gebruik maken van een collectieve tuin en een collectieve woon- en leefruimte waarbij sprake is van een sociale en/of zorgcomponent welke de bewoners bindt, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende bepalingen:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en,
f. er dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dan wel diens rechtsopvolger;
g. er toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 9.5.1;
h. er dient voldaan te worden aan onderstaande bouwregels:

Algemeen

a. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen deze bestemming bedraagt maximaal 1.500 m²;

b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. Voor het bouwen van bebouwing geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in opgenomen Bijlage 3 en Bijlage 4.
d. De gronden gelegen 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
e. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Wanneer dit niet op voorhand kan worden gewaarborgd, dienen (onderzoeks)rapport(en) dit aan te tonen waarbij dit in ieder geval geldt voor de volgende omgevingsaspecten:
    1. Archeologie als bedoeld in Artikel 10;
    2. Bodemkwaliteit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt met een bodemonderzoek aangetoond of de bodem geschikt is voor de functie 'wonen';
    3. Parkeren: voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, op basis van lid 17.1;
    4. Natuur en soorten;
    5. Water: met het concreter worden van het plan (waaronder verharding en bebouwing) moet duidelijk worden gemaakt welk effect het initiatief heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied en welke maatregelen (zoals compensatie/waterberging) genomen moeten worden. Dit met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2

Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen deze bestemming zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
    1. vrijstaande woningen;
    2. twee-aaneengebouwde woningen;
    3. aaneengebouwde woningen;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 m;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 m;
e. de inhoud van een hoofdgebouw inclusief collectieve ruimte(n) bedraagt maximaal 1.000 m³;
f. ~~de afstand tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 5m;~~
g. de dakhelling bedraagt maximaal 60°.

Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
c. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m² per bouwperceel, met dien verstande dat tevens moet worden voldaan aan subparagraaf algemeen;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 m.

9.3.2 Erfafscheidingen en omheiningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's op de gronden zoals bedoeld in lid 9.3.1, paragraaf 'algemeen' sub d, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en beeldkwaliteit van het straat- en landschapsbeeld, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals

opgenomen in Bijlage 4;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
   1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
   2. 2,5 meter voor poorten;
   3. 2,5 meter voor pergola's.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Voorwaardelijke verplichting aanleg en instandhouding natuur

Het gebruik van de gronden voor de doeleinden als bedoeld in lid 9.1 sub a en b is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient een landschaps-, natuur- en beheerplan te zijn opgesteld, waarbij rekening is gehouden met:
   1. de opgenomen landschappelijke inrichtingsprincipes en maatregelen zoals in Bijlage 2 en Bijlage 4, waarbij de opgenomen begrenzingen, situering van landschapsmaatregelen en metrages indicatief zijn;
   2. het landschaps-, natuur- en beheerplan dient te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in sub b en c;
b. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient door het bevoegd gezag te worden geaccordeerd, met inachtneming en afweging van de adviezen zoals bedoeld in sub c;
c. het in sub a bedoelde landschaps-, natuur- en beheerplan dient voor advies voorgelegd te worden aan:
   1. het waterschap; en,
   2. één of meerdere door het bevoegd gezag aangewezen natuurontwikkel- en/of beheerorganisatie(s);
d. de aanvang van de aanleg van natuur- en landschapselementen en uitvoering van maatregelen dienen voor de start van de bouw van de 1e woning te zijn aangevangen, waarbij binnen 2 jaar na de 1e ingebruikname van de woning, de natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in het landschaps- natuur- en beheerplan zoals bedoeld in sub a, zijn aangelegd, uitgevoerd en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijken ten behoeve van collectieve woonvorm

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub a en b voor het bouwen van woningen voor maximaal 15 wooneenheden waarbij bewoners gezamenlijk gebruik maken van een collectieve tuin en een collectieve woon- en leefruimte waarbij sprake is van een sociale en/of zorgcomponent welke de bewoners bindt, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende bepalingen:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en,
f. er toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 9.3.1.

9.5.2 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit in woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de

bebouwing tot een maximum van 45 m²;

b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woon- en bedrijfsomgeving;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.
b. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan; richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

10.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

10.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in 10.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m^2:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

10.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

10.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 10.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving

plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

10.3.4 Voorschriften

Voor zover de in 10.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

10.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige middelhoge archeologische waarden.
b. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan; richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

11.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

11.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in 11.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2.500 m^2:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

11.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

11.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 11.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving

plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

11.3.4 Voorschriften

Voor zover de in 11.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

11.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de bestaande (goot-/bouw)hoogte, de bestaande oppervlakte, de bestaande inhoud, een bestaand bebouwingspercentage en/of de bestaande afstand tot de as van de weg, bouwperceelgrenzen of de bestemmingsgrens, en andere bestaande maten, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder respectievelijk meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels als minimum is voorgeschreven respectievelijk als maximum is toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

13.2 Waterberging

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat in voldoende mate in het bergen van hemelwater wordt voorzien, overeenkomstig het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Reusel-De Mierden 2017-2021" (vastgesteld d.d. 20-12-2016);
b. Indien het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Reusel-De Mierden 2017-2021" als bedoeld onder a. wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van gronden voor evenementen;
c. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen;
d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

14.2 Categorieën woningbouw

a. Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' dient minimaal 40% van het aantal woningen uitgevoerd te worden als sociale huurwoning of sociale koopwoning;
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a waarbij een ander percentage sociale huurwoning of sociale koopwoning wordt gerealiseerd, mits er wordt voldaan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de Nota Sociale Woningbouw of diens rechtsopvolger.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Overige zone - Natuur Netwerk Brabant

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Natuur Netwerk Brabant' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

15.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Natuur Netwerk Brabant' mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, op of in deze zone begrepen gronden geen bebouwing worden opgericht.

15.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 15.1.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden niet worden aangetast.

15.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Verboden werken en werkzaamheden: Het is verboden op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Natuur Netwerk Brabant' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    1. Ophogen van gronden.
    2. Het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.
    3. Het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem) van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 0,60 m onder maaiveld).
    4. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,60 m.
    5. Het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
    6. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels.
    7. De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage dan wel het anderszins verlagen van de grondwaterstand.
    8. Het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
    9. Het aanleggen en/of (half)verharden van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
b. Uitzonderingen: Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    1. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
    2. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. binnen een bouwvlak plaatsvinden.
c. Toelaatbaarheid:
    1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen

onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

15.2 Overige zone - in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' worden de gronden onttrokken aan het Natuurnetwerk Brabant en de bijbehorende gebiedsbescherming.

15.3 Overige zone - in Omgevingsverordening toe te voegen Bebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - in Omgevingsverordening toe te voegen Bebouwd gebied' worden de gronden toegevoegd aan het 'Bebouwd gebied'.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje bedraagt maximaal 20 m²;
    2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
    3. het bouwwerk mag geen aantasting geven van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant,
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
    2. voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3,50 m;
    3. voor vrijstaande antennemasten tot maximaal 18 m;
    4. voor lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 8 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
    2. de bouwhoogte maximaal 1,50 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
e. de bepalingen voor de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
    1. de bebouwde oppervlakte maximaal 5 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt.
f. de bepalingen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde voor kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m;
g. de bepalingen om trekkershutten te kunnen realiseren, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. Het aantal trekkershutten bedraagt maximaal 3.
    2. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 100 m².
    3. Trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Wonen'.

de onder a tot en met g genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie; en
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren en laden en lossen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden, met dien verstande dat:
    1. binnen de bestemming 'Wonen - 1' ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden;
    2. binnen de bestemming 'Wonen - 2' ten minste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden;
    3. binnen de bestemming 'Wonen - 3' de volledige parkeerbehoefte van de woningen binnen deze bestemming binnen de bestemming 'Wonen - 3' wordt gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden;
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen in 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast en onevenredige verkeersoverlast als gevolg van het laden en lossen van goederen in het openbaar gebied wordt voorkomen.

17.2 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in de bestemmingsomschrijving op de locaties zoals aangeduid in Bijlage 7 van de toelichting dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. er dient een bodemonderzoek volgens de NEN5740 en NEN5707 te worden uitgevoerd waarbij is aangetoond dat:
    1. deze gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor het beoogde gebruik en het bevoegde gezag het/de betreffende onderzoek(en) heeft goedgekeurd;
    2. eventueel aangetoonde verontreiniging, waardoor de gronden milieuhygiënisch ongeschikt zijn voor het beoogde functie, zijn functioneel gesaneerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurde wijze.

17.3 Voorwaardelijke verplichting dwergvleermuis

Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, alsmede voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of andere (bouw)werkzaamheden ter plaatse van de voormalige supermarkt zoals opgenomen in Bijlage 6 Vervolg onderzoek flora en fauna van de toelichting wordt slechts verleend dan wel uitgevoerd nadat een ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming, al dan niet in combinatie met mitigerende en compenserende maatregelen die zijn uitgevoerd op basis van een goedgekeurd activiteitenplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde.

Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels 3

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven 4

Bijlage 2 Landschapstypen en maatregelen 7

Bijlage 3 Bebouwingstypen en landschap 9

Bijlage 4 Beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes 11

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toegestane beroepen en bedrijven

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven

De hierna opgenomen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden aangemerkt als rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven Deze lijst is niet uitputtend. Het uitgangspunt bij deze activiteiten is dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

Rubriek	**Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**
1. Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	- huisartsenij - psychologie - psychiatrie - fysiotherapie en bewegingsleer - voedingsleer en voedingsadvies - mondhygiëne - tandheelkunde - logopedie - orthopedagogie - verloskunde - alternatieve geneeswijze - diergeneeskunde
2. Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	- notaris - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur - accountant en belastingconsulent - assurantie - en verzekeringsbemiddeling - exploitatie en handel in onroerende zaken - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3. Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4. Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	- reclameontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5. Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, elektricien, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen)

	- kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6. Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten
7. Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	- kappersbedrijf met niet meer dan één kappersstoel - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen)
Uitsluitingen. *Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden in ieder geval niet gerekend*	- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 2 Landschapstypen en maatregelen

Plangebied totaal 419.350 m²
bebouwingszone 122.310 m²
landschapszone 297.040 m²

Kenmerkende erfscheidingen per natuurtype
De inrichting van de openbare ruimte wordt specifiek per natuurtype, zodat deze goed beleefbaar zijn. Ook de erfscheidingen zijn hier een belangrijk onderdeel in. Per natuurtype kiezen we een eenduidige erfscheiding om de privé terreinen af te zomen. Dit wordt aangevuld met passende beplanting per natuurtype.

- Robuust grof hekwerk bij Heide
- Schapenhekje bij Stuifduinen met vennen
- Boomstammen bij Bos

Zone heide met stuifduinen
- Vennen met hoogteverschillen rondom
- Zandgebieden met grassen, vennen meer kruid en bloemrijk grasland
- Solitaire bomen of kleine boomgroepen
- Beperkte onderbeplanting
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden met houten bruggen en knuppelpaden

Zone vennengebied
- Vennen met hoogteverschillen rondom
- Zandgebieden met grassen, vennen meer kruid en bloemrijk grasland
- Solitaire bomen of kleine boomgroepen
- Beperkte onderbeplanting
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden met houten bruggen en knuppelpaden

Zone bos
- Bomen
- Onderbeplanting
- Begroeide bloeiende bermen
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden

Maatregel te slopen bebouwing

Hoofdtoegang

ZONERINGSGRENS

Bebouwingszone

Behoud van zoveel mogelijk volwassen bomen

Landschapszone

Stiltegebied

Eventueel te herbegrenzen tot NNB?

Grondwaterbeschermingsgebied en NNB (blauwe arcering)

EVZ

EVZ

BRO

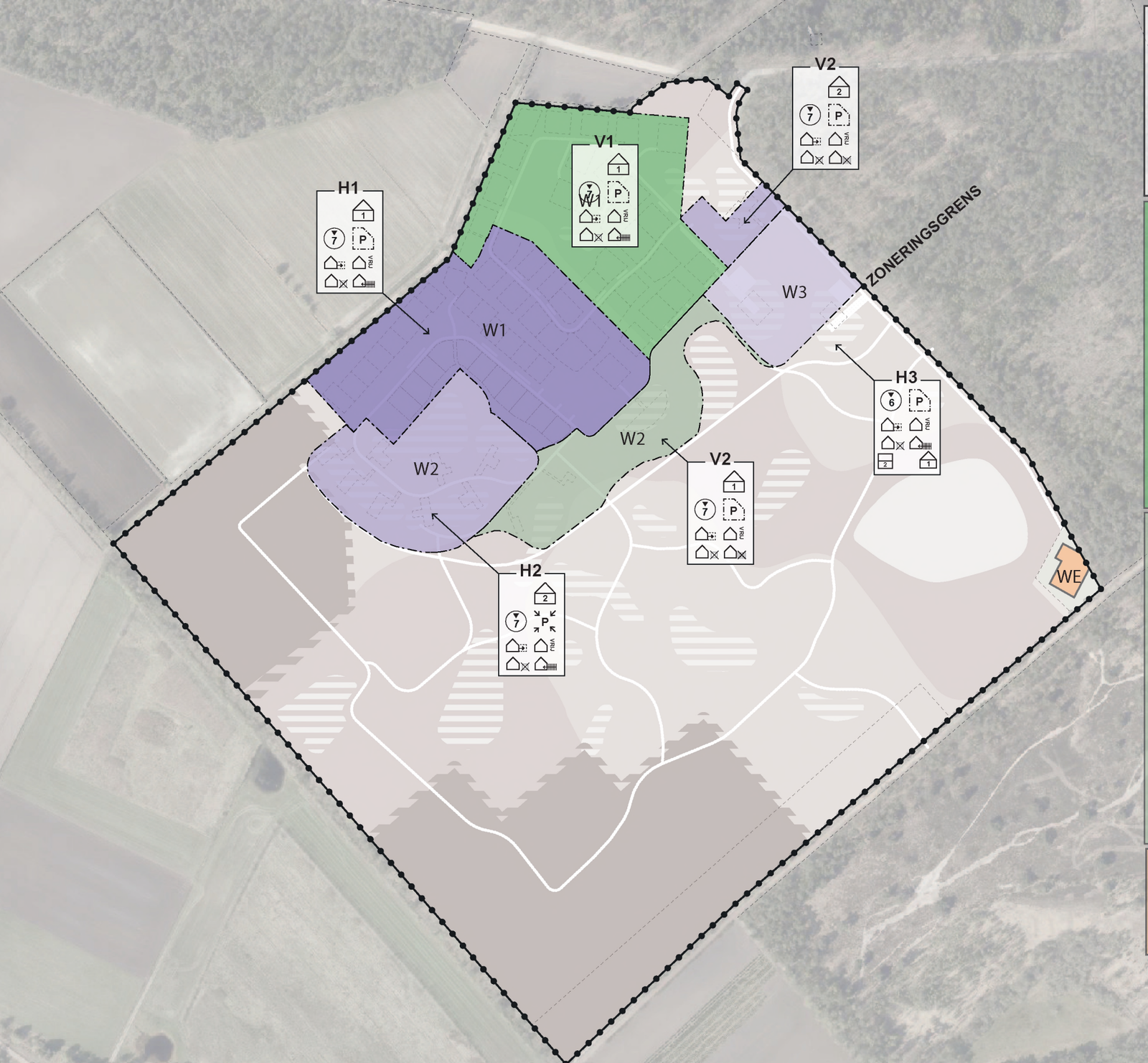
Landschapstypen en maatregelen

Zwartven Hooge Mierde

Gemeente Reusel- De Mierden

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
22-11-2024	**IB**	**P04324**	**1/1**	**A3**	**1:4000**

Bijlage 3 Bebouwingstypen en landschap



Algemene voorwaarden bebouwing

Natuurlijke materialen alsmede kunststof materialen met een natuurlijke uitstraling
- Hout
- Natuursteen
- Baksteen
- Incidenteel keimwerk
- Afgewisseld met glasvlakken

Parkeren geïntegreerd in woning-, tuinontwerp en ingepast in het landschap
De stallingsruimte voor het parkeren van de auto dient meegenomen te worden in het woningontwerp, door bijvoorbeeld:
- In garage in de woning
- Onder de woning
- Uitkragende woning boven opstelplek
- Geen losse bijgebouwen

Of bij de inrichting van de tuin, door bijvoorbeeld:
- Verdiepte tuin
- Groene inrichting rondom opstelplek

Op een aantal plekken zijn geclusterde parkeeroplossingen opgenomen. Deze zijn een integraal onderdeel van de landschapsontwerp.

V1 - Bestaande woningen in vennengebied

- Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van zand, grassen, heesters, enkele bomen en wegen/paden in klinkerverharding of vergelijkbare vormgeving. Er zal gezocht worden naar de mogelijkheid voor het toevoegen van enkele vennen.
- Bestaande woningen behouden tuin
- Krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van terras/veranda
- Privé erfinrichting: velden met gras, bomen en grassen
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp
- Kleinschalige boerderijwoningen

Architectuur
- Maximaal 1 laag met kap ((afgeknot) zadeldakof wolfseinden)
- Toevoegen erkers, veranda's, balkons, luifels als onderdeel van de woning
- Ook bergingen direct aan de woning
- Geen vrijstaande bijgebouwen
- Natuurlijke materialen of gelijk aan bestaande woning
- Onbeschilderd hout

W1

H1 - Bestaande woningen op de heide

- Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van heide, enkele bomen en wegen/ paden in klinkerverharding of vergelijkbare vormgeving.
- Bestaande woningen behouden tuin krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van een terras/veranda
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, plantvakken met heesters
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp

Architectuur
- Maximaal 1 laag met kap (zadeldak of wolfseinden)
- Toevoegen erkers, veranda's, balkons, luifels als onderdeel van de woning
- Ook bergingen direct aan de woning
- Geen vrijstaande bijgebouwen
- Natuurlijke materialen of gelijk aan bestaande woning
- Onbeschilderd hout

W1

V2 - Vrijstaande woningen in vennengebied

- Geen tuin, maar met veranda, balkon, terras of vlonder als onderdeel van de woning
- Gebruik maken van hoogteverschil voor positionering van de woning of ligging aan ven
- Geen omheining
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp

Architectuur
- Woningen mogelijk met een uitgesproken vormgeving met een ingetogen kleurstelling
- Maximaal 1 laag met kap (zadel- of lessenaarskap of bijzondere kapvorm) of 2 lagen plat
- Ook woningen op palen, halfzwevend boven nat grasland
- Duidelijk hoofdvolume
- Toepassing van veranda's, balkons, luifels, dakoverstekken als onderdeel van de woning
- Contrast tussen open en dicht, uitzicht op natuur is leidend in ontwerp
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout

W2

H2 - Vrijstaande woningen op de heide

- Tuin is onderdeel van de landschapsinrichting
- Liggend verscholen tussen de bomen
- Veranda's en balkons als onderdeel van de woning
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, vennen en paden
- Omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp

Architectuur
- Ingetogen woningen in vormgeving en kleurstelling
- Maximaal 2 lagen plat of met kap (zadel- of lessenaarskap)
- Samengestelde volumes
- Toepassing van veranda's, balkons, luifels, dakoverstekken als onderdeel van de woning
- Kleinschalige gevelopeningen, of juist grote glasvlakken/ gevels geheel in glas
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout

W2

Woning Eendengoor

WE

- Bestaande woning en met bijgebouw is uitgangpunt
- woonbestemming maximaal 1.000 m2
- Bestaande huidige ontsluiting via Eendengoor ontmantelen
- Bestaande groene afrastering/ erfafscheiding handhaven.

H3 - Bijzondere woningtype op de heide

- Woningen zonder tuin of met een gezamenlijke tuin
- Houten terras
- Privé erfinrichting: zandpaden, plantvakken met heide, heester, voedselvoorziening
- Omheining om gezamenlijk terrein
- Parkeren geclusterd bij entree

Architectuur
- Kleinschalige woningen
- Maximaal 1 laag met kap (zadel- of lessenaarskap) of 2 lagen plat
- Duidelijke hoofdvorm
- Of een bijzondere vormgeving (identiek voor een groep woningen)
- Detaillering aan gevel met luiken, veranda, hekwerk, luifel
- Kleinschalige gevelopeningen, of juist grote glasvlakken/ gevels geheel in glas
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout of beschilderd in lichte tinten
- Zelfvoorzienend heeft de voorkeur

W3

Boxtel | Datum: | Schaal:

BRO

Bebouwingstypen en landschap

Zwartven Hooge Mierde

Gemeente Reusel- De Mierden

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
03-12-2024	IB	P04324	1/1	A3	1:4000

Bijlage 4 Beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes



ruimtelijke denkers
WISSING

december 2023

Natuurtypen vs Woningtypen Zwartven Hooge Mierde

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

JFG Capital B.V.

Documentnaam:

Wissing-1025-Zwartven Hooge Mierde-hb-opzet natuurtypen-woningtypen-nov 2023

Wijzigingsdatum:

december 2023

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing



Landschapstypen

Binnen de ontwikkeling Zwartven worden 3 landschaptypen die aansluiten op de huidige landschapstypen, de ondergrond en de omliggende landschappen:

Heide met stuifduinen
Dit zijn de hogere bestaande delen in het plangebied. Hoogteverschillen in het terrein zorgen voor heuvels waar de woningen tegenaan liggen.

Vennengebied
De historische ligging van de Eendengoor inzetten voor (natte) natuur met op de laagste punten een ven. Binnen deze laagte kunnen nieuwe heuvels gemaakt worden voor

Bos
Het bestaand bos uitbreiden. Naaldsoorten gaan verdwijnen. Dit omvormgen naar loofsoorten, zoals Lindenbos.



Stuifduinen met heide

- Heide en grasland
- Stuifduinen
- Boomgroepen of solitaire bomen
- Beperkte onderbeplanting
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden


Vecislavas Popa


Toa Heftiba


Aysegul Yahsi


Lena Kudryavtseva


Orga Architects

Bijzondere woningtype op stuifduinen met heide

- Woningen zonder tuin of met een gezamenlijke tuin - collectief
- Houten terras
- Privé erfinrichting: zandpaden, plantvakken met heide, heester, voedselvoorziening
- Omheining om gezamenlijk terrein
- Parkeren geclusterd bij entree
- Zelfvoorzienend heeft de voorkeur

Architectuur

- Kleinschalige woningen
- Maximaal 1 laag met kap (zadel- of lessenaarskap) of 2 lagen plat
- Duidelijke hoofdvorm of een bijzondere vormgeving (per woongroep)
- Samenhang door gezamenlijk bouwdeel of binnenterrein
- Gezamenlijk gebouw maximaal 1 laag
- Detaillering aan gevel met luiken, veranda, hekwerk, luifel
- Kleinschalige gevelopeningen, of juist grote glasvlakken/ gevels geheel in glas
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout of beschilderd in lichte tinten



Vrijstaande woningen op stuifduinen met heide

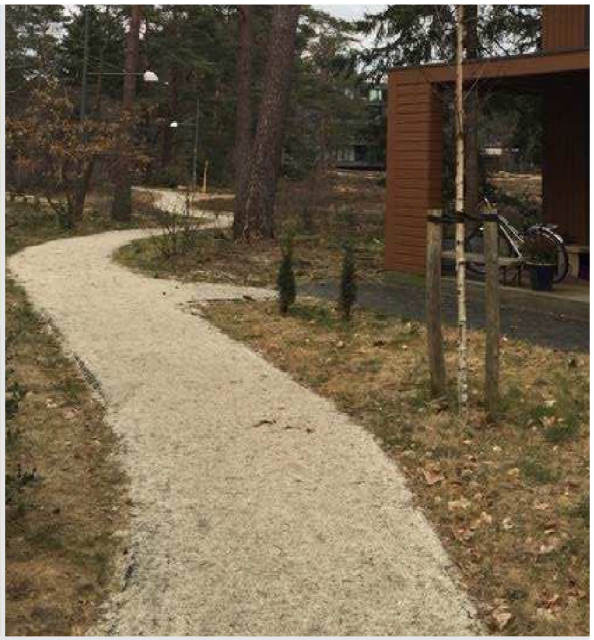
- Tuin is onderdeel van de landschap-sinrichting
- Liggend verscholen tussen de bomen
- Veranda's en balkons als onderdeel van de woning
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, vennen en paden
- Omheining per woning, niet aaneen-gesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp

Architectuur

- Ingetogen woningen in vormgeving en kleurstelling
- Maximaal 2 lagen plat of met kap (zadel- of lessenaarskap)
- Samengestelde volumes
- Toepassing van veranda's, balkons, luifels, dakoverstekken als onderdeel van de woning
- Kleinschalige gevelopeningen, of juist grote glasvlakken/ gevels geheel in glas
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout



Openbare ruimte en tuinen worden heringericht





Wim Van 't Einde



Jonne Laagland Winder

Bestaande woningen op stuifduinen met heide

Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van heide, enkele bomen en wegen/paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving

- Bestaande woningen behouden tuin
- Krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van een terras/veranda
- Privé erfinrichting: velden met heide en gras, bomen, plantvakken met heesters
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp

Architectuur

- Maximaal 1 laag met kap (zadelkap of wolfseinden)
- Toevoegen erkers, veranda's, balkons, luifels als onderdeel van de woning
- Ook bergingen direct aan de woning
- Geen vrijstaande bijgebouwen
- Natuurlijke materialen of gelijk aan bestaande woning
- Onbeschilderd hout


Alfonsagabe


Wim Van 't Einde


Alfonsagabe


Suzanne Dorst


Jurgen Kwisthout

Vennengebied

- Vennen met hoogteverschillen rondom
- Zandgebieden met grassen, rondom de vennen meer kruidenrijk en bloemrijk grasland.
- Solitaire bomen of kleine boomgroepen
- Beperkte onderbeplanting
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden met houten bruggen en knuppelpaden



Vrijstaande woningen in vennengebied

- Woningen zonder tuin, maar met veranda, balkon, terras of vlonder als onderdeel van de woning
- Gebruik makend van hoogteverschil voor positionering van de woning of liggend aan een ven
- Geen omheining
- Parkeren per woning, geïntegreerd in woning- en tuinontwerp

Architectuur

- Woningen mogelijk met een uitgesproken vormgeving met een ingetogen kleurstelling
- Duidelijk hoofdvolume
- Maximaal 1 laag met kap (zadel- of lessenaarskap of bijzondere kapvorm) of 2 lagen plat
- Ook woningen op palen, halfzwevend boven laagte
- Toepassing van veranda's, balkons, luifels, dakoverstekken als onderdeel van de woning
- Contrast tussen open en dicht, uitzicht op natuur is leidend in ontwerp
- Natuurlijke materialen
- Onbeschilderd hout



Openbare ruimte en tuinen worden heringericht



Jakob Braun



Tijs van Leur



Chris de Tempe

Bestaande woningen in vennengebied

Openbare ruimte wordt heringericht met bermen van zand, grassen, heesters, enkele bomen en wegen/paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving. Er zal gezocht worden naar de mogelijkheid voor het toevoegen van enkele vennen.

- Bestaande woningen behouden tuin
- Krijgen de mogelijkheid voor het toevoegen van een terras/veranda
- Privé erfinrichting: velden met gras, bomen en grassen
- Kenmerkende omheining per woning, niet aaneengesloten, natuur loopt er tussendoor
- Parkeren op eigen terrein geïntegreerd in tuinontwerp

Architectuur

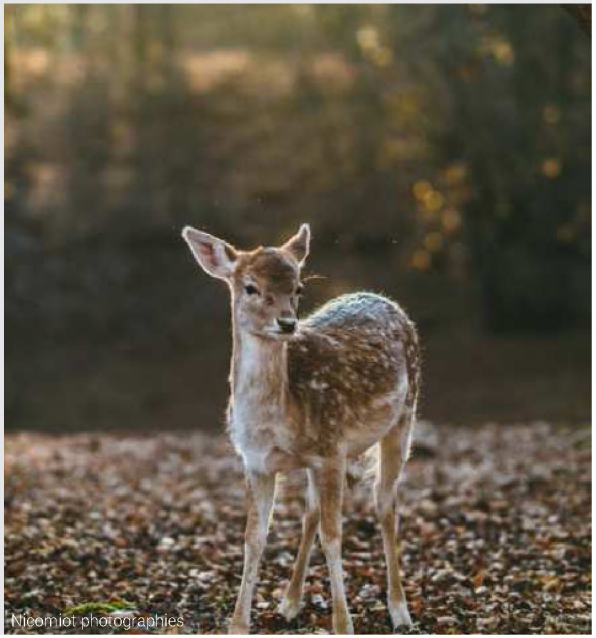
- Kleinschalige boerderijwoning
- Maximaal 1 laag met kap ((afgeknot) zadeldak of wolfseinden)
- Toevoegen erkers, veranda's, balkons, luifels als onderdeel van de woning
- Ook bergingen direct aan de woning
- Geen vrijstaande bijgebouwen
- Natuurlijke materialen of gelijk aan bestaande woning
- Onbeschilderd hout


Annie Spratt


Joshua Woroniecki


Doelbeelden


Doelbeelden


Nicomiot photographies

Bos

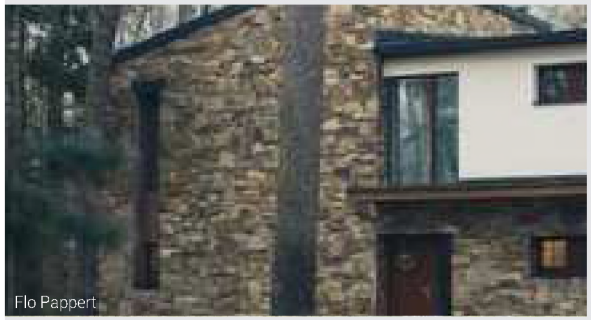
- Bomen
- Onderbeplanting
- Begroeide bloeiende bermen
- Paden in halfverharding of vergelijkbare vormgeving
- Recreatieve zandpaden



Algemene randvoorwaarden

Maxime Francis


Kenny Timmer


Flo Pappert


Paul Hanaoka

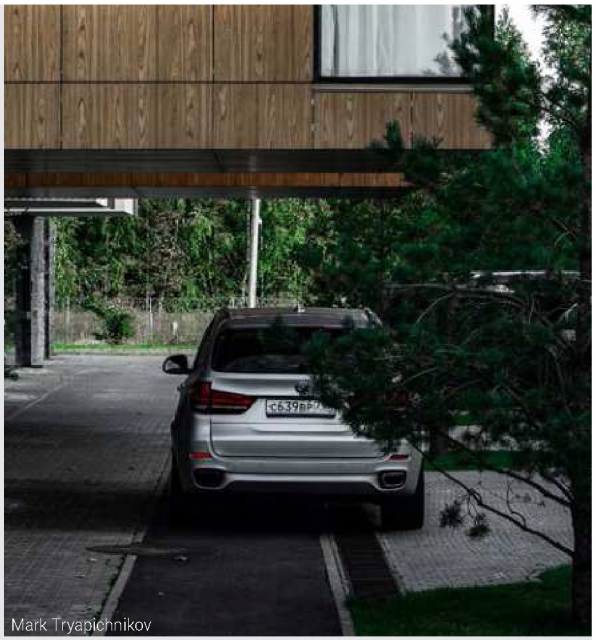

Micheile Henderson

Natuurlijke materialen

- Hout
- Natuursteen
- Baksteen
- Incidenteel keimwerk
- Afgewisseld met glasvlakken
- Kunststof materialen met een natuurlijke uitstraling zijn voorstelbaar


Scott Webb


Diego Rezende


Mark Tryapichnikov




Scott Webb


Diego Rezende

Parkeren geïntegreerd in woning- en tuinontwerp en ingepast in het landschap

De stallingsruimte voor het parkeren van de auto dient meegenomen te worden in het woningontwerp, door bijvoorbeeld:

- In garage in de woning
- Onder de woning
- Uitkragende woning boven opstelplek (foto rechtsboven en linksmidden)
- Geen losse bijgebouwen

Of bij de inrichting van de tuin, door bijvoorbeeld:

- Gedeeltelijk verdiepte tuin
- Groene inrichting rondom opstelplek

Op een aantal plekken zijn geclusterde parkeeroplossingen opgenomen. Deze zijn een integraal onderdeel van de landschapsontwerp.


Jakob Braun


Antoine Demare




Jonne Laagland Winder

Kenmerkende erfscheidingen per natuurtype

De inrichting van de openbare ruimte wordt specifiek per natuurtype, zodat deze goed beleefbaar zijn. Ook de erfscheidingen zijn hier een belangrijk onderdeel in. Per natuurtype kiezen we een eenduidige erfscheiding om de privé terreinen af te zomen. Dit wordt aangevuld met passende beplanting per natuurtype.

- Robuust grof hekwerk bij Heide
- Schapenhekje bij Stuifduinen met vennen
- Boomstammen bij Bos



BRO heeft vestigingen in ‘s-Hertogenbosch | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl