Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied 2009,

2e herziening Turnhoutseweg 22, Reusel

Gemeente Reusel

Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied 2009, 2e herziening

Turnhoutseweg 22, Reusel

Gemeente Reusel

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlagen

Verbeelding

Datum:
November 2022

Projectgegevens:
TOE02-BTN002-01C
REG02- BTN002-01A
TEK02- BTN002-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1667.BPBtweg0087-ON01

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

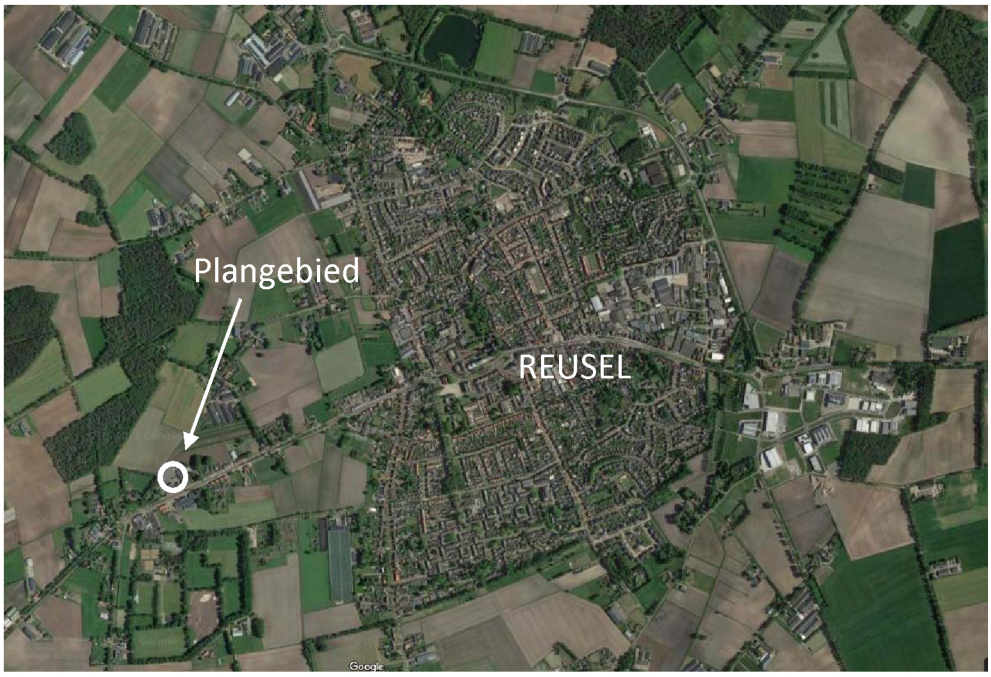
Toelichting

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 4
1.3 Doel 4
1.4 Geldend bestemmingsplan 4
1.5 Bij het plan behorende stukken 5
1.6 Leeswijzer 6
2 Bestaande situatie 7
3 Planbeschrijving 9
4 Beleidskader 15
4.1 Nationaal beleid 15
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Gemeentelijk beleid 19
5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 23
5.1 Bodem 23
5.2 Archeologie 23
5.3 Cultuurhistorie 24
5.4 Water 25
5.5 Geluid 30
5.6 Luchtkwaliteit 31
5.7 Externe veiligheid 33
5.8 Flora en fauna 34
5.9 Stikstofdepositie 35
5.10 Lichthinder 36
5.11 Geurhinder 37
5.12 Gezondheid 40
5.13 Spuitzones 42
5.14 Kabels en leidingen 44
5.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 44
6 De bestemmingen 47
6.1 Het juridische plan 47
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 48
7 Uitvoerbaarheid 51
7.1 Economische uitvoerbaarheid 51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Bijlagen

1. Karel I, Reusel - Akoestisch onderzoek industrielawaai, VDM Akoestiek, 23 augustus 2022.
2. Briefrapportage stikstofdepositie Turnhoutseweg 22 Reusel, Van Empel Inspecties en advisering, 11 maart 2022.
3. Berekening bijdrage LIR o.b.v. Bijlage 2 Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, UrbiTom, 4 oktober 2022.
4. Vooroverlegreacties.



Overzichtskaarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2022 en kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Turnhoutseweg 22 te Reusel staat de monumentale Karel I Fabriek. In de voormalige sigarenfabriek is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. Het commercieel gebruik van dit rijksmonument zorgt ervoor dat het gebouw goed onderhouden en instandgehouden kan worden. De functies die het gebouw huisvest passen bij het bedrijfsmatig gebruik waarvoor het van oudsher bedoeld is.

In het pand is sinds september 2020 een sportschool gevestigd. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' is een Staat van bedrijfsactiviteiten met wenselijke en waarschijnlijke functies opgenomen. Een sportschool of vergelijkbare functie is niet in die lijst opgenomen en dus krachtens het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan binnen het pand. In 2020 is een tijdelijke vergunning verleend aan de sportschool voor een periode van 5 jaar. In het ambtelijk schrijven hieromtrent is aangegeven dat ook een permanente vergunning tot de mogelijkheden behoort, maar dat hiervoor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure of een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Met voorliggend bestemmingsplan wil de eigenaar de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsverzamelgebouw verruimen, teneinde de tijdelijke vergunning voor de sportschool om te kunnen zetten in een permanente vergunning.
Om overlast voor de omgeving te voorkomen, heeft de eigenaar gezocht naar mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein te vergroten ter plaatse van de groenbestemming aan de oostzijde van het terrein. Ook hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Reusel – De Mierden heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit van 21 december 2021:

1. In principe wordt planologische medewerking verleend aan de permanente vestiging en
   voorgestelde uitbreiding van een sportschool binnen de bestaande bebouwing aan de Turnhoutseweg 22 in Reusel;
2. In principe wordt planologische medewerking verleend aan uitbreiding van het parkeren aan de noordoostzijde van het terrein volgens het inrichtingsplan, dat hiervoor is opgesteld.

In principe wordt medewerking verleend onder de voorwaarden dat de initiatiefnemers:

a. de uitbreiding van het parkeren voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing;
b. de sportactiviteiten uitsluitend inpandig laten plaatsvinden en dus niet op het buitenterrein;
c. een concept-ontwerpbestemmingsplan op laten stellen, waarin zij aantonen dat het plan voldoet aan de in dit principebesluit gestelde voorwaarden, aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de sportschool milieuhygiënisch inpasbaar is;

d. een omgevingsdialoog voeren;
e. (indien van toepassing) een anterieure overeenkomst met de gemeente sluiten, waarin eventuele planschade op hen wordt afgewenteld, dan wel een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

Ter voldoening aan voorwaarde c uit het principebesluit, is voorzien in voorliggende bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie E, nummer 71.
Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het agrarisch buitengebied. Aan de oost- en westzijde aan woonpercelen langs de Turnhoutseweg en aan de zuidzijde aan Turnhoutseweg zelf.
Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 13.130 m^2.

1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op 27 februari 2018 is voor de locatie het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' (NL.IMRO.1667.BPBtweg0003-VAST) vastgesteld.
Het bestemmingsplan voorziet voor de bebouwing, die is aangemerkt als rijksmonument, in een gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Daarom is het op de verbeelding als zodanig aangeduid. Deze aanduiding doet het meeste recht aan de situatie en biedt flexibiliteit bij het nuttig gebruik van de ruimtes. Een goede verhuurbaarheid komt het in stand houden van het rijksmonument ten goede. Verder zijn voor het rijksmonument de functieaanduiding 'rijksmonument' en de bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen. In het geldende bestemmingsplan worden binnen het monument van de Karel 1 Sigarenfabriek bedrijven tot en met categorie 2 rechtstreeks toegestaan.
Voor de bebouwing gelegen achter het monument wordt bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 rechtstreeks toegestaan.
Voor het gehele perceel geldt daarbij dat de gezamenlijke oppervlakte voor de toegelaten bedrijven, kantoordoeleinden en praktijkruimten maximaal 6.000 m^2 bedraagt. De bedrijfsvloeroppervlakte dient minimaal een oppervlakte van 50 m^2 per vestiging te bedragen.
De goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 m. De dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen.

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen – landschappelijke inpassing'. Binnen de groenbestemming wordt de instandhouding van een landschapsplan

geborgd dat voor het bedrijfscomplex is uitgevoerd, alsook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening' met een minimale hoogte van 1.5 m.
De hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen. Dit geldt ook voor de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen.

Zoals in paragraaf 1.1 (Aanleiding) reeds is aangegeven past het voornemen tot permanente vestiging van een sportschool en het deels benutten van de bestaande groenbestemming ten behoeve van parkeren niet binnen het geldende bestemmingsplan.
Om die redenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.
Niet alleen het pand waarin de sportschool is gevestigd met de extra parkeergelegenheid wordt meegenomen in de voorliggende bestemmingsplanherziening. Ook het overige bedrijfsperceel is hierin meegenomen, zodat het gehele perceel is geregeld in één bestemmingsplan. De geldende bestemmingsplanregeling is voor het resterende terrein overgenomen.



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel'

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven

wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

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

1.6 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

Korte historie

In de jaren voor de Tweede Wereldoorlog vormden de Karel I-sigarenfabrieken de op één na grootste werkgever van Eindhoven. De fabrieken waren voor hun tijd modern, ordelijk en hygiënisch ingericht. In 1928 werd door de NV. Karel I, voorheen H.J. van Abbe, vergunning gevraagd voor de bouw van een sigarenfabriek aan de weg van Reusel naar Turnhout. Het betrof een eenlaagse fabriek die al in 1929 werd uitgebreid door het plaatsen van een etage op de bestaande bouw. Daarbij werden achter de fabriek tevens een vrijstaand tweelaags 'privatenblok' en schaftlokaal gebouwd. Het pand is in 2005 aangewezen als Rijksmonument (zie verder in deze toelichting: paragraaf 4.5 'Cultuurhistorie'). Vervolgens is het gebouw in gebruik genomen als Kunststofverwerkend bedrijf.

Omgeving plangebied

De locatie Turnhoutseweg 22 is gelegen ten westen van de kern Reusel. De Turnhoutseweg is een oud bebouwingslint.
Het bebouwingslint Turnhoutseweg - de Hoek sluit in het oosten aan op de kern Reusel. Het lint kent een vrij hoge bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid langs het lint neemt van het dorp naar het buitengebied (in westelijke richting) verder af. Het bebouwingslint kent op enkele plaatsen doorzichten naar het achtergelegen landschap. Binnen het lint is een verscheidenheid aan functies, zoals onder andere recreatie, agrarische functies, wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en horeca aanwezig.

Bebouwing

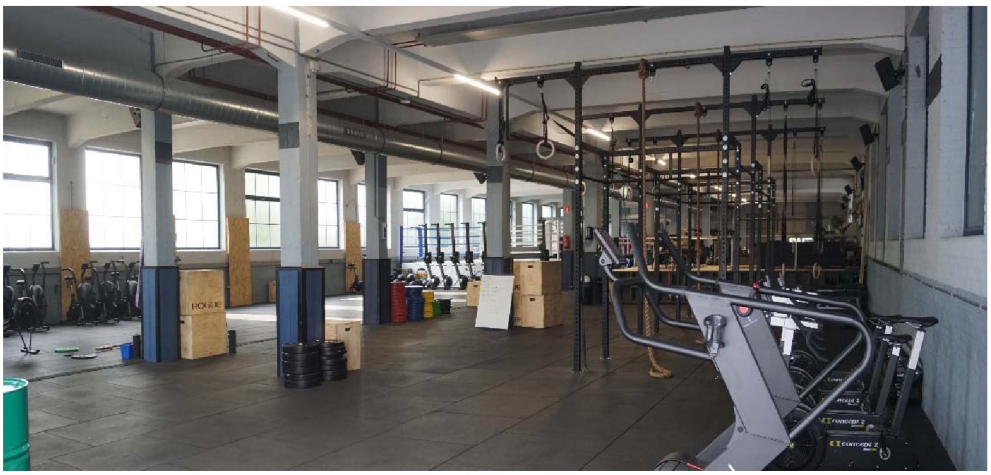
De voormalige Karel I sigarenfabriek aan de Turnhoutseweg 22 is aangewezen als rijksmonument. Om te voorkomen dat de identiteit en de historie van het gebouw verloren zou gaan is in 2008 door de toenmalige eigenaar een locatievisie gemaakt, waarin beschreven wordt op welke wijze de sigarenfabriek in stand kan worden gehouden. Het fabriekspand is gerenoveerd en is nu verdeeld in verschillende ruimtes die worden verhuurd aan diverse bedrijven. Door een dergelijke commerciële exploitatie wordt het rijksmonument actief in stand gehouden.

Buitenruimte

De buitenruimte rond de bebouwing in het plangebied is goeddeels verhard. Langs de randen is, in overeenstemming met het beplantingsplan bij het geldende bestemmingsplan, voorzien in afschermende beplanting. Op het noordoostelijk terreindeel is voorzien in parkeren tegen de noordrand van het terrein. Het overige terrein was ingericht als groengebied met opgaande beplanting, waarbij het beplantingsplan bij het geldende bestemmingsplan als leidraad heeft gefungeerd. Een deel van het groen is, in strijd met de bestemming verwijderd om het parkeren op het terrein uit te breiden. Voorliggend bestemmingsplan is mede vervaardigd om het parkeren te legaliseren en om, volgens regie van een aangepast beplantingsplan dat bij de planregels is gevoegd, te komen tot herstel van het verloren gegane groen.



Het monumentale bedrijfspand van de voormalige Karel I sigarenfabriek: in het gedeelte rechts op de foto is op de begane grond de permanente vestiging van sportschool Training Unit voorzien.



De bestaande vestiging van sportschool Training Unit in de Karel I Fabriek. Deze voorziening past uitstekend binnen de industriële omgeving van de voormalige sigarenfabriek.



Bestaande situatie noordoostelijk terreindeel. Hier is teveel groen verwijderd. In overleg met de gemeente Reusel – De Mierden wordt hier weer robuust groen teruggebracht, alsook een uitbreiding van het parkeren op het terrein. Het parkeren zal op grasblokken gebeuren: zie planbeschrijving hoofdstuk 3 van deze toelichting.

3 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan maakt de permanente vestiging van een sportschool (maximaal 1.805 m^2), een yogastudio (maximaal 90 m^2) en een bijbehorende aanvulling op het bestaande parkeren in het plangebied mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn in aanvulling op de mogelijkheden, die het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' biedt.

Permanente vestiging sportschool

Training Unit is een veelbesproken sportschool met een eigenzinnige vorm van lesgeven en materiaalgebruik. In tegenstelling tot de reguliere sportschool met de gebruikelijke loopband, hometrainers en andere apparatuur, draait het bij Training Unit vooral om jezelf. Lichamelijke oefeningen met veel persoonlijke begeleiding. Training Unit biedt zowel indoor als outdoor workouts, in zowel individueel als groepsverband. De outdoor-lessen in de bossen van Bladel en Reusel zijn gewild. Ook de bokstraining, crossfit en survivallessen voor jong en oud worden drukbezocht.

Aanvankelijk had Training Unit het idee om een nieuw en groter onderkomen in het gebied De Egyptische Poort in de gemeente Bladel te vestigen. Concrete planvorming die mogelijkheden biedt om neer te strijken in dit gebied laat echter al geruime tijd op zich wachten.

In de Karel 1 Fabriek zijn uitstekende mogelijkheden om de bestaande vestiging, die hier met een tijdelijke vergunning zit, uit te breiden en om de sportschool op deze locatie permanent te vestigen:

- De sportschool kan op deze wijze het aantal klanten uit de gemeente Reusel – De Mierden behouden en waar mogelijk vergroten.
- Daarnaast is het een ideale locatie om de samenwerking met de AVR '69 te intensiveren. Met deze vereniging heeft men reeds contact voor het geven van looptrainingen in Bladel. Ook de nabije ligging van sportpark Den Hoek met diens gebruikers (diverse sportverenigingen) biedt kansen. In het kader van revalidatietrainingen, maar ook om de zomer- en winterstop te overbruggen. Training Unit bundelt dan ook graag de krachten. Zo is er in Reusel een samenwerking met Sport en Health en in Bladel met FitFactory en Fysiocenter Bladel.
- er zijn goede mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren in de directe nabijheid van de sportschool.
- de sportschool ligt op ca. 1 km van het dorpscentrum van Reusel en is eenvoudig bereikbaar met de auto via de Turnhoutseweg en voor het langzaam verkeer via goede en veilige voorzieningen aan weerszijden van deze verkeersweg. De ligging aan een hoofdweg is ook gunstig voor bezoekers, die van verder gelegen bestemmingen komen (tot achter Tilburg en Eindhoven) die hier graag willen sporten.
- De sportschool is vanuit economisch oogpunt ook een mogelijk vliegwiel voor meer bedrijvigheid binnen het complex. Op die manier kan de bezetting van het pand worden verhoogd, wat bijdraagt aan een betere exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw en daardoor een duurzamer behoud van het monumentale pand.

- Rijksmonumenten zijn het beste te behouden door er een actieve functie aan te geven. Dit is bij het pand Turnhoutseweg 22 gedaan door er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken. In het bestemmingsplan is daarbij bepaald dat binnen het monumentale gebouw alleen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. In de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is geregeld welke functies van deze milieucategorieën hier zijn toegestaan. Een sportschool of soortgelijke functie staat daar niet tussen, terwijl dit wel een functie is die gelijk te stellen is aan milieucategorie 2 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' SBI-code 2008 = 931: sportscholen en gymnastiekzalen. Grootste richtafstand tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' = 30 m vanwege geluid. Tot het omgevingstype 'gemengd gebied', waarvan in onderhavige situatie sprake is, bedraagt 10 m vanwege geluid).

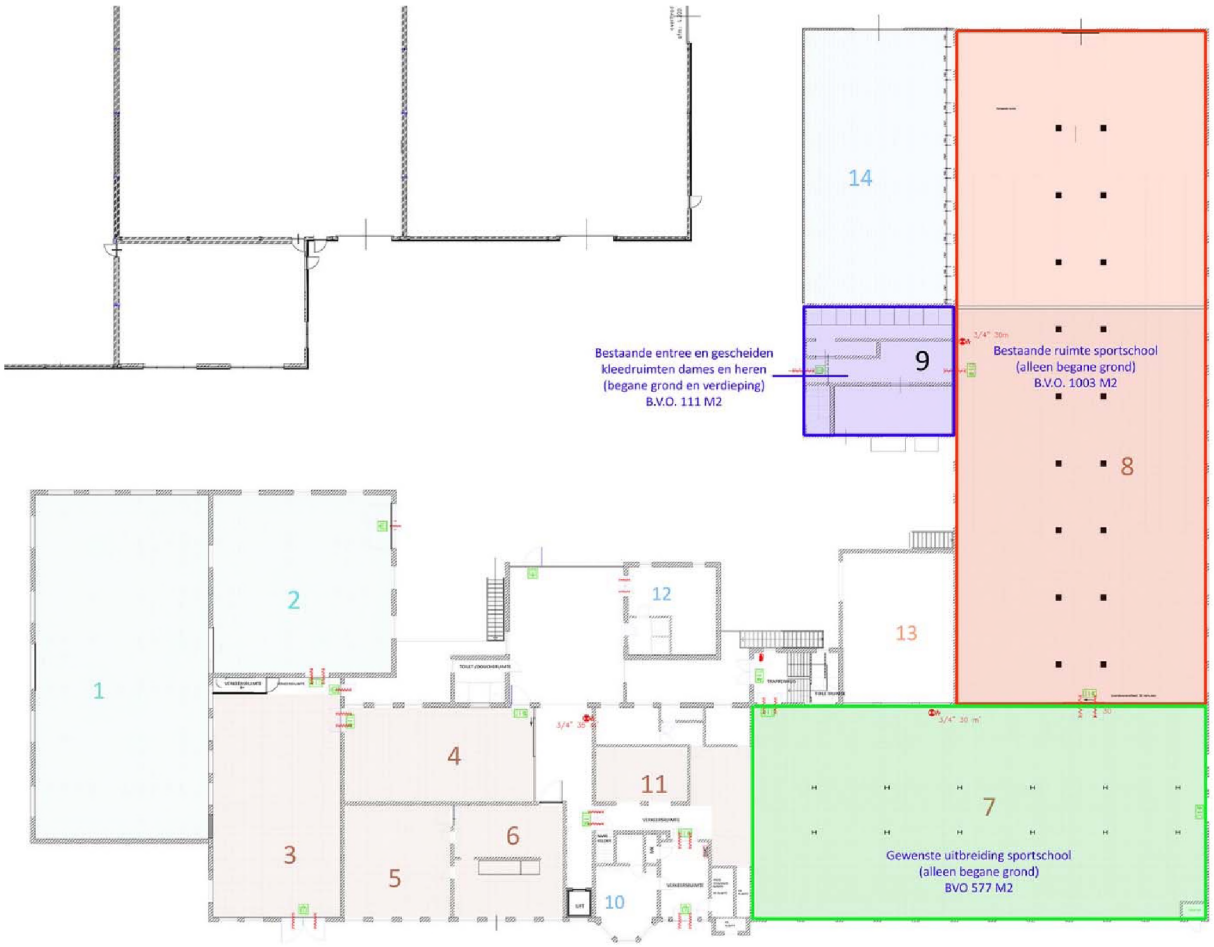
Daarom wil de sportschool zich graag permanent in de Karel 1 fabriek vestigen.

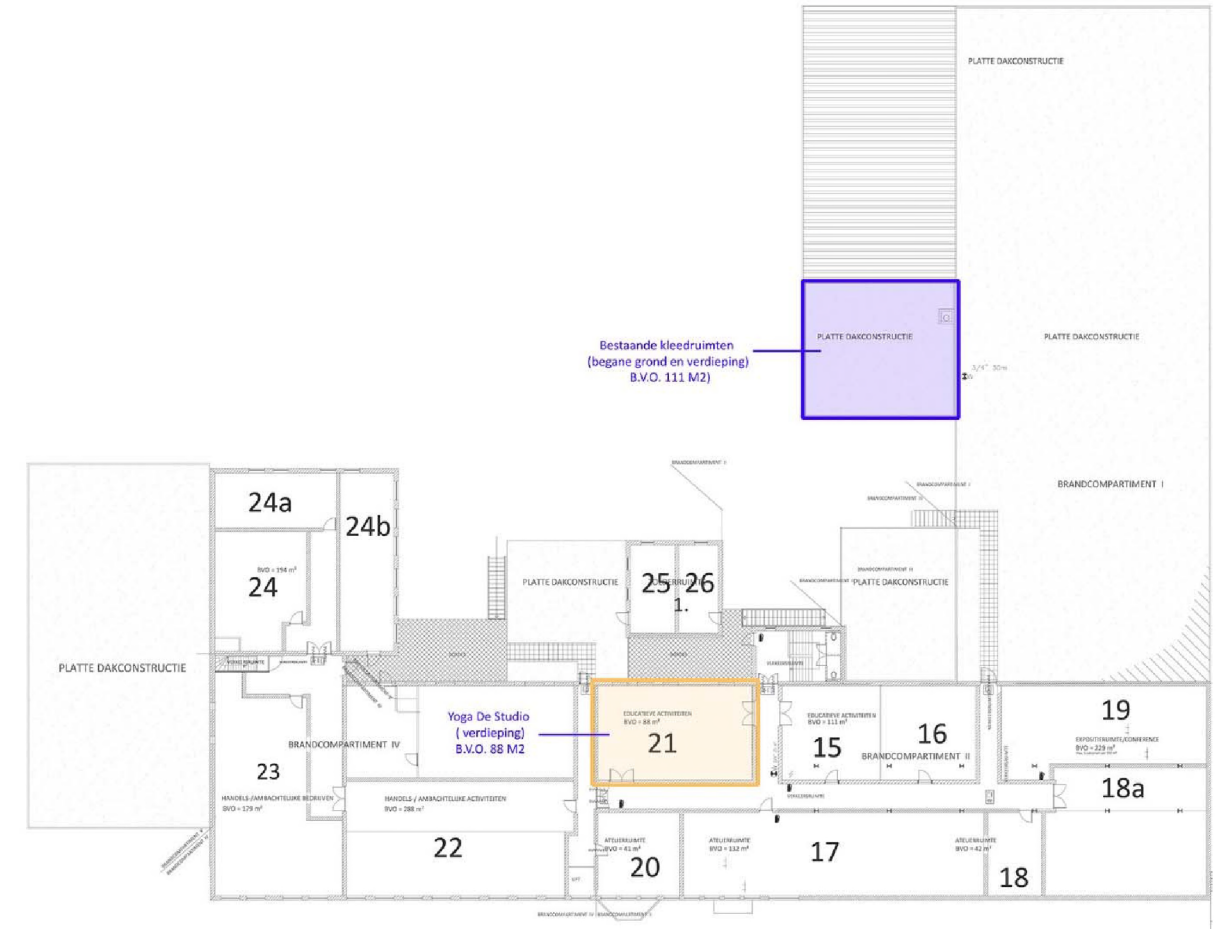
Permanente vestiging Yogastudio

Op de verdieping zit Yoga De Studio in een ruimte van 88 m^2 b.v.o. Hiervoor zijn dezelfde locatievoordelen van toepassing als voor de sportschool/fitnessruimte.

Op navolgende tekeningen met de huidige situatie is de bestaande sportschool aangegeven met het rode vlak (de fitnesstudio/sportschool zelf) en het blauwe vlak (entree en verkleedruimten). Tevens is in oker de yogastudio weergegeven.

Voor de sportschool doet de mogelijkheid zich voor om een aangrenzende ruimte aan de voorzijde in het bedrijfsverzamelgebouw te huren. De huidige ruimte is volledig benut, maar om toekomstbestendig te zijn, is deze nieuwe ruimte een welkome aanvulling. Deze uitbreiding is op navolgende tekening met de in groen aangegeven.





OVERZICHT 1e VERDIEPING

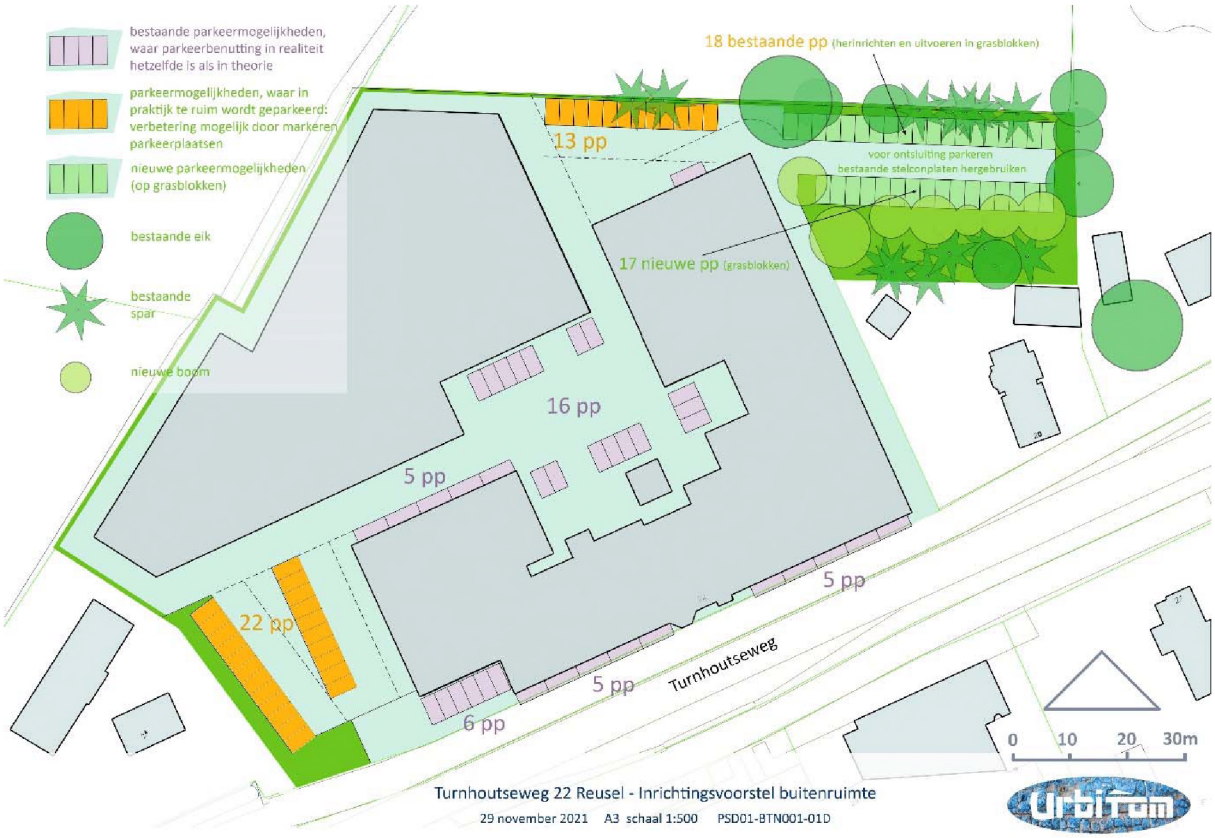
Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Turnhoutseweg via de bestaande uitrit. De Turnhoutseweg is deel van de provinciale weg N284, die in westelijke richting naar Arendonk/Turnhout voert en in oostelijke richting naar Reusel, Bladel, Hapert, Eersel en de A67. Het dorpscentrum van Reusel ligt op korte afstand (ca. 1 km) van het plangebied. Het plangebied is vanuit het dorp goed bereikbaar via de vrijliggende fietspaden, die aan weerszijden van de Turnhoutseweg liggen.
De Turnhoutseweg is een provinciale weg met een stroomfunctie. Deze functie is ook in het GVVP van Reusel toegeschreven aan deze weg (voorzover gelegen buiten de bebouwde kom). De toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is van een omvang die ruimschoots past binnen de verkeerscapaciteit van de Turnhoutseweg.

Parkeren

Op het terrein zijn in de huidige situatie 90 reëel benutbare parkeerplaatsen aanwezig, wanneer rekening wordt gehouden met het vrijhouden van toegangen tot de bebouwing en met rijruimte voor bedrijfsvoertuigen. De parkeerplaatsen zijn weergegeven op onderstaande overzichtstekening:

De praktijk laat zien dat de roze gemarkeerde parkeerplekken efficiënt benut worden. Deze parkeerplekken zitten op de kortste afstand tot de diverse ingangen van het complex en worden het meest gebruikt. Dit gebeurt vooral door de vaste gebruikers van het complex hier een modus hebben gevonden om de ruimte zo goed mogelijk te benutten.
De geel gemarkeerde parkeerplaatsen bevinden zich op grote oppervlakken, waar de neiging bestaat om riant te parkeren. De kaart laat de situatie zien, zoals hier efficiënt geparkeerd kan worden. In de praktijk zullen hier wat minder auto's staan, tenzij het echt druk is, bijvoorbeeld tijdens evenementen bij bedrijven. Dan kan er op toegezien worden dat mensen dichter bij elkaar parkeren.



Voor de sportschool/fitnessruimte en de yogaruimte zijn parkeerberekeningen gemaakt. De cijfers zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (uitgave 2018: 'toekomstbestendig parkeren'), die in het parkeerbeleid voor de gemeente Reusel-De Mierden gehanteerd worden.

Huidige situatie

Functie	Omvang	Parkeernorm		Parkeerbehoefte
Bedrijfsverzamelgebouw	6862 m² b.v.o.	1,95	per 100 m² b.v.o.	134
Fitness/sportschool/yoga	1313 m² b.v.o.	7,45	per 100 m² b.v.o.	97,8
Absolute parkeerbehoefte				231,8

Functie	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Werkdag Nacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Bedrijfsverzamelgebouw	100%	134	100%	134	5%	6,7	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Fitness/sportschool/yoga	50%	48,9	50%	48,9	100%	97,8	0%	0	100%	97,8	100%	97,8	75%	73,4
Absolute parkeerbehoefte		182,9		182,9		104,5		0		97,8		97,8		73,4

Nieuwe situatie

Functie	Omvang	Parkeernorm		Parkeerbehoefte
Bedrijfsverzamelgebouw	6285 m² b.v.o.	1,95	per 100 m² b.v.o.	122,6 pp
Fitness/sportschool/yoga	1890 m² b.v.o.	7,45	per 100 m² b.v.o.	140,8 pp
Absolute parkeerbehoefte				263,4 pp

Functie	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Werkdag Nacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Bedrijfsverzamelgebouw	100%	122,6	100%	122,6	5%	6.1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Fitness/sportschool/yoga	50%	70,4	50%	70,4	100%	140,8	0%	0	100%	140,8	100%	140,8	75%	105,6
Absolute parkeerbehoefte		193		193		146,9		0		140,8		140,8		105,6

In de praktijk worden in de huidige situatie de parkeermogelijkheden op eigen terrein geheel benut. De vrijgemaakte parkeerplek in de noordoosthoek blijft echter (nog) onbezet omdat men dit niet als parkeerterrein ziet. Op piekmomenten is het aantal mensen dat buiten het eigen terrein parkeert beperkt.

Door de uitbreiding van de sportschool is de berekende toename van de parkeerbehoefte, uitgaande van dubbelgebruik, slechts 10,1 parkeerplaatsen (van 182,9 in de huidige situatie naar 193 in de nieuwe situatie) op de piekmomenten.
De verwachting is dat de uitbreiding van de sportschool meer senioren zal trekken, die ook overdag gebruik maken van het parkeerterrein. Daarom zal de daadwerkelijke behoefte aan parkeerplaatsen overdag groter zijn dan het theoretische aantal van 10,1 parkeerplaatsen. Om deze reden wordt voorzien in een extra strook parkeerplaatsen op korte afstand van de ingang van de sportschool. Deze strook telt totaal 15 normale parkeerplaatsen (2.5 x 5 m) en 2 brede parkeerplaatsen (3 x 5 m).

Waar verharding wordt aangebracht ten behoeve van het parkeren, op terrein dat thans onverhard is, zal een afstand worden aangehouden van minimaal 1,5 m tot de stamvoet van bestaande bomen. De beplantingsstrook aan de noordzijde van het parkeerterrein zal verbreed worden door de te vervangen verharding 1,5 m in zuidelijke richting te verschuiven ten opzichte van de perceelsgrens.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Dit bestemmingsplan betreft de vestiging in een bestaand bedrijfsverzamelgebouw van een sportschool. Er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

Met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, is op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdopgaven:
  - o Werken aan de Brabantse energietransitie;
  - o Werken aan een klimaatproof Brabant;
  - o Werken aan de slimme netwerkstad;
  - o Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. Voor provincie Noord-Brabant geldt momenteel de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop hierna wordt ingegaan.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.
Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld, waarvan op 15 april 2022 een geactualiseerde versie is geconsolideerd. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als **gemengd landelijk gebied**. Hierbinnen zijn functies voor recreatie en vrije tijd, zoals een sportschool en een yogastudio, toegestaan mits de omvang van de bebouwing ten hoogste 1 ha. bedraagt.
In de planregels is vastgelegd dat binnen het bestaande bedrijfsverzamelgebouw een sportschool is toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.805 m^2 en een yogastudio met een maximale oppervlakte van 90 m^2.

Het gebied is ook aangeduid als **stalderingsgebied**. *Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen.*

Op de kaart met instructieregels is de Turnhoutseweg 22 opgenomen als een complex van cultuurhistorisch belang. *In de paragraaf inzake cultuurhistorie (par. 5.3) van dit bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt dat de functie van sportschool een belangrijke aanvulling is op de diversiteit aan functies in de Karel I Fabriek, waarmee de gebruikswaarde van het monument wordt vergroot, waardoor er betere mogelijkheden zijn voor onderhoud/instandhouding ervan.*

Voorts is aangegeven welke **normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in het buitengebied**. *Hiermee is in de waterparagraaf (par. 5.4) van dit bestemmingsplan rekening gehouden.*

In **artikel 3.9** van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.
De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft de uitbreiding van parkeergelegenheid op het terrein met 17 plaatsen. Hier vindt een bestemmingsverandering plaats van de bestemming 'Groen' in 'Bedrijf'. Ingevolge de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen kan deze ontwikkeling worden

beschouwd als een Categorie 2 – ontwikkeling (Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing). Bij de toelichting is een bijlage opgenomen, waarin op basis van de berekening van de waardevermeerdering inzichtelijk is gemaakt dat geen financiële bijdrage aan de orde is. Wel is voorzien in een beplantingsplan, waarvan de uitvoering en instandhouding geborgd is in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Het voornemen om de permanente vestiging van ruim 1.800 m^2 sportschool, een yogastudio van 90 m^2 en een bijbehorende uitbreiding van de parkeervoorzieningen in het plangebied mogelijk te maken, zijn in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, zoals is verduidelijkt in deze paragraaf.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de 'Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie borduurt verder op de in 2013 vastgestelde Toekomstvisie 2030: 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'. In deze Omgevingsvisie wordt aan de hand van kwaliteiten en knelpunten een visie uiteengezet, zowel voor de fysieke leefomgeving op zichzelf als de omgang met de fysieke leefomgeving door de huidige gebruikers en gebruikers met nieuwe initiatieven. Aan de hand daarvan zijn de strategie en belangrijke keuzes bepaald.

Beoordeling project

Op basis van de Strategiekaart uit de Omgevingsvisie is op te maken dat de belangrijkste gebiedsstrategie voor de omgeving van het projectgebied bestaat uit het Primaat Landschap en het Primaat Bos en natuur.

Het primaat Landschap is gericht op het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Het primaat Bos en natuur is gericht op het voorkomen dat ontwikkelingen hoge bestaande waarden (cultuurhistorie, natuur, maatschappelijke waarde) aantasten en bijdragen aan de verbetering van de bestaande waarden, hetzij in kwaliteit hetzij in omvang en bij voorkeur beiden.

Dit project voorziet in de vestiging van een sportschool binnen een bestaand bedrijfsverzamelgebouw binnen een rijksmonumentaal gebouw. Rijksmonumenten zijn het beste te behouden door er een actieve functie aan te geven. Dit is bij het pand Turnhoutseweg 22 gedaan door er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken. In het bestemmingsplan is daarbij bepaald dat binnen het monumentale gebouw alleen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. In de, bij het geldende bestemmingsplan behorende, Staat van Bedrijfsactiviteiten is vrij restrictief geregeld welke functies van deze milieucategorieën hier zijn toegestaan. Een sportschool of soortgelijke functie staat daar niet tussen, terwijl dit wel een functie van milieucategorie 1 tot 2 is.

Een sportschool is echter een goed voorstelbare functie binnen het bedrijfsverzamelgebouw. Het pand leent zich qua uitstraling ervoor, er is ruimte beschikbaar en er kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. De sportschool is vanuit economisch oogpunt ook een mogelijk vliegwiel voor meer bedrijvigheid binnen het complex. Op die manier kan de bezetting van het pand worden verhoogd, wat bijdraagt aan een betere exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw en daardoor een duurzamer behoud van het monumentale pand. Dit sluit naadloos aan bij de doelen binnen het primaat Bos en natuur.

Gelet op het voorgaande draagt de sportschool ook bij aan de doelen binnen het primaat Landschap. Binnen de korrelgrootte van het bestaande cultuurhistorisch waardevolle pand wordt een functie gerealiseerd die letterlijk een connectie heeft met het stimuleren van een gezonde leefomgeving en ruimte voor ontmoeting. Binnen de sportschool komen immers mensen samen om individueel of in groepsverband te werken aan hun eigen gezondheid en conditie. De sportschool legt echter ook de verbinding met overige vereniging en faciliteiten in de nabije omgeving (zoals verenigingen op het vlakbij gelegen gemeentelijk sportpark Den Hoek). Verder legt deze sportschool ook nadrukkelijk de verbinding met de groene leefomgeving, door bij verschillende trainingen en workouts de natuur in te trekken.

Duidelijk moge zijn dat een sportschool ook een maatschappelijke meerwaarde heeft:
- sport en beweging is goed voor de volksgezondheid
- een sportschool is ook in sociaal-maatschappelijk een betekenisvolle voorziening. Men kan samen of in groepsverband trainen of elkaar in de sportschool ontmoeten.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de sportschool op deze locatie past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, deel Buitengebied

De gemeenteraad 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.

In de NRK-buitengebied is de buurtschap De Hoek/Turnhoutseweg opgenomen als een bebouwingsconcentratie. Hiervoor is het beleid vooral gericht op behoud en verbetering van zichtrelaties vanuit het bebouwingslint naar het buitengebied (gele pijlen op bovenstaand kaartje) en op herstel van de beekdalen van het Hoevensche Loopje (blauwe pijl op onderstaand kaartje) en de Belevensche Loop, bronbeken van de beek de Reusel. De Karel I Fabriek is als karakteristiek monumentaal gebouw benoemd.



De bebouwingsconcentratie De Hoek/Turnhoutseweg (oranje omlijnd)

De bebouwingsconcentratie grenst aan de noordzijde aan gebied dat in de omgevingsvisie op de Kernkwaliteitenkaart is aangeduid als landschapstype 'oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten'.

In het gebiedspaspoort voor het oud agrarisch cultuurlandschap, zoals dat is opgenomen in de NRK-buitengebied, wordt in algemene zin aangegeven dat er voor dit landschapstype wordt gestreefd naar een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is het behoud van kleinschaligheid leidend.
Er zijn ontwerpprincipes weergegeven in de NRK-buitengebied, die zich richten op de verhoging van de kwaliteit van het oude agrarische cultuurlandschap en de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven, o.a. door middel van een adequate erfinrichting.

Het monumentale gedeelte van de Karel I Fabriek (zuidoostzijde van het Karel I terrein) mag gezien worden. Hierbij is de voorzijde aan de Turnhoutseweg het meest representatieve

deel. Daarom is in het verleden voorzien in landschappelijke inpassing voor zowel het jongere bedrijfsverzamelgebouw dat aan de noordwestzijde van het Karel I terrein ligt als de achterzijde van het monumentale deel.
Het beplantingsplan dat eerder is opgesteld in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22' is steeds van toepassing voor het terrein, waar geen ontwikkelingen plaatsvinden. Een aanpassing heeft plaatsgevonden, waar de uitbreiding van het parkeerterrein in het noordoostelijk plangebied is voorzien. Hier wordt voldaan aan de ontwerpprincipes voor erfbeplanting in het gebiedstype 'Oud agrarisch cultuurlandschap, voor zover van toepassing voor deze specifieke situatie:

- Beplanting op het erf is grotendeels gebiedseigen en inheems *(op enkele bestaande sparren na, is alle nieuwe beplanting gebiedseigen en inheems).*
- Parkeren wordt ingepast met een bosje of inheemse haag *(er wordt voorzien in een bosje).*
- Bij grootschalige bebouwing met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2 meer aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexjes *(bestaande houtsingels en hagen worden gehandhaafd. Ter plaatse van de herontwikkeling wordt voorzien in een robuuste voorziening met opgaand groen met een breedte van meer dan 12 m, die aangemerkt kan worden als een boscomplexje).*
- de landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 m langs de erfgrens *(de groenstrook tussen het parkeren en Turnhoutseweg 20 heeft een breedte van meer dan 12 m).*

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Er is sprake van een inpandige functieverandering (sportschool), waarvoor geen graafwerkzaamheden nodig zijn. Voorts is er in de buitenruimte sprake van een beperkte uitbreiding van het parkeren. Hiervoor is oppervlakkig graafwerk nodig (aanbrengen zandlaag van ca. 10 cm en leggen verharding). Er is geen sprake van verandering naar een gevoeliger functie. Verblijfstijd in de sportschool is voor de bezoekers normaal gesproken ca. 1 uur. Er is dus geen sprake van langdurig verblijf. Nader bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' geen archeologische dubbelbestemming.
Op de archeologische beleidskaart 2021, die nadien is vervaardigd, is het plangebied deels aangemerkt als verstoord en deels als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde – categorie 4 met esdek. Hiervoor is dus feitelijk een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2 van toepassing, waarbij nader archeologisch onderzoek nodig is als de oppervlakte van een ingreep meer dan 500 m^2 beslaat en dieper dan 0.4 m –maaiveld reikt.

Voorzover roering van de bodem aan de orde is, betreft dit de uitbreiding van een bestaand parkeerterrein. Omvang van de parkeeruitbreiding bedraagt 17 parkeerplaatsen aan een bestaande ontsluiting, derhalve (17 x 2.5 x 5 =) ca. 212,5 m^2 waarvoor slechts oppervlakkig graafwerk nodig is (minder dan 30 cm –mv). Hier vindt dus geen graafwerk, dieper dan 40 cm plaats.

Enige plek waar, in verband met de uitvoering van het beplantingsplan, dieper gegraven wordt dan 40 cm is het deel van de groenbestemming waar nieuwe bomen en struiken voorzien zijn. Aanplant vindt plaats buiten het kroonbeslag van bestaande bomen in dit groengebied. De oppervlakte van het gebied, waar nieuwe beplanting voorzien is, bedraagt minder dan 500 m^2. Binnen dit oppervlak zullen, ingevolge het beplantingsplan, 3 bomen

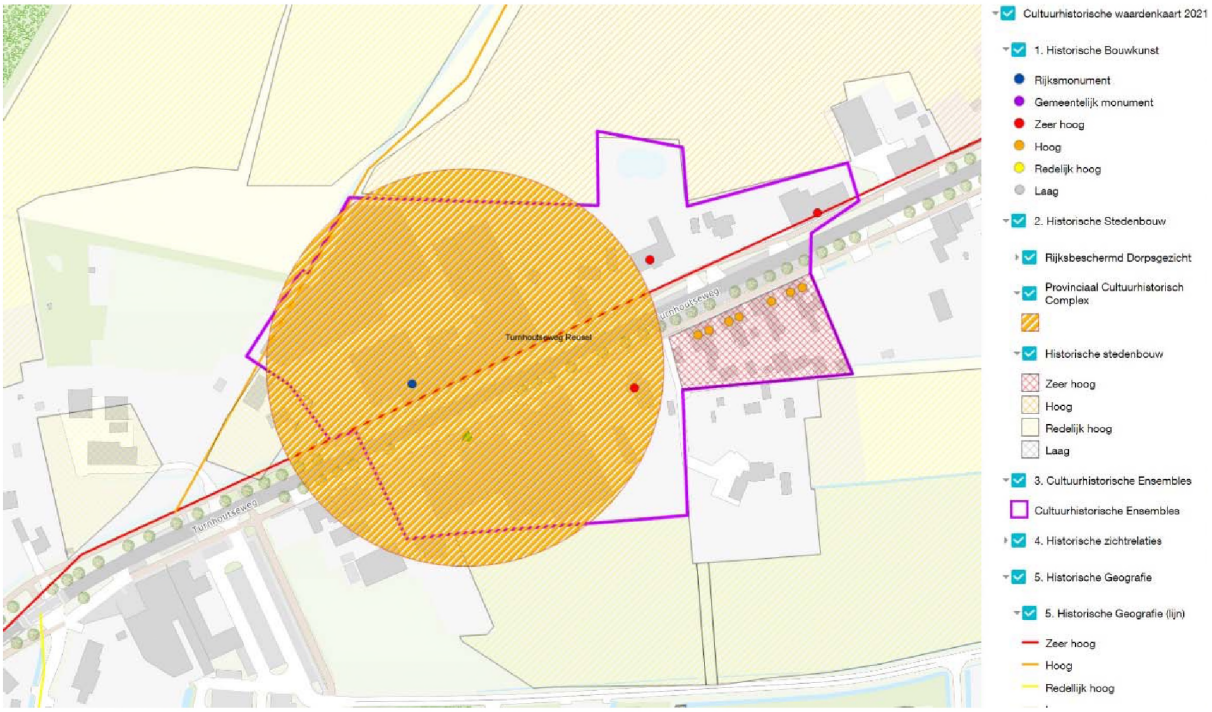
en 28 struiken worden aangebracht. De grootste kluitgrootte bedraagt 50 cm (voor de bomen met een stamdikte 16/18). Het plantgat moet 1.5x de kluitgrootte worden. De maximale oppervlakte te roeren grond bedraagt derhalve (0.75 x 0.75 x (28 + 1)=) 17,43 m^2.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.3 Cultuurhistorie

Het pand Turnhoutseweg is volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Reusel – De Mierden aangeduid als Rijksmonument.
Het plangebied behoort volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Reusel-De Mierden 2021 tot een Provinciaal cultuur-historisch waardevol complex voor het onderdeel industrie. Daarnaast is het onderdeel van het gemeentelijk cultuur- historisch waardevolle ensemble 'Industrieel complex Turnhoutseweg Reusel'.
In de directe omgeving van de locatie komt historische bouwkunst van hoge of zeer hoge waarde voor. Ook komt historische stedenbouw van redelijk hoge en zeer hoge waarde voor. De Turnhoutseweg is een lijn van redelijk hoge historisch geografische waarde. Tegenover het pand Turnhoutseweg 22 staat, aan de overzijde van de weg, een monumentale boom.



Uitsnede uit de Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (bron: ODZOB)

Voor zover het cultuurhistorische waarden betreft die buiten het pand Turnhoutseweg 22 zijn gelegen, heeft de inpandige gebruikswijziging ten behoeve van de sportschool en de yogastudio hierop geen invloed. Ook de uitbreiding van het parkeren heeft geen invloed: deze blijft ingepast in opgaand groen.

Voor wat betreft het Rijksmonument het volgende.
In het Rijksmonumentenregister is het pand Turnhoutseweg 22 opgenomen onder de naam "NV Karel I". Dit register bevat ook een omschrijving van pand en de waardering ervan. De volgende delen van de omschrijving hebben betrekking op de ruimte waar de sportschool is voorzien:
"De oostgevel wordt gevormd door de tweelaagse opbouw met sheddak van het oude gedeelte, waarin een metalen vleugeldeur en enkele vierruits openslaande vensters. Daarachter de eenlaags aanbouw uit 1937 met veertien negenruits metalen vensters. De vensters hebben bakstenen dorpels. Aan de achterzijde enkele drie- en op de etage enkele negenruits vensters. […] In het latere sanitaire blok (1937) liggende vensters en een metalen vleugeldeur.
[…] In de andere hallen op de begane grond ook ingelaten J-profielbalken. Het plafond bestaat uit betonnen cassetten, vanuit het midden flauw hellend naar voor- en achterzijde van het pand.
[…] In de constructie werden dubbele J-balkkolommen toegepast met vakwerk liggers (alle geklonken, merk 'Krupp'), normaal profielbalken en dubbele ADPN-kolommen (Hoesch, Longwy-France). In de eenlaags aanbouw uit 1937 normaalprofielkolommen met lengte en dwarsliggers en dubbel J-profielen."
De waardering van het pand staat als volgt omschreven:
"De fabriek is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaaleconomische ontwikkeling van de nijverheid in de Brabantse Kempen en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de grootschalige sigarenfabriek. Het is architectuurhistorisch van belang vanwege de sobere, zakelijke stijl en als voorbeeld van de toegepaste combinatie van constructie- en bouwelementen. Het gebouw is tevens van belang vanwege de gaafheid van het ex- en interieur. Het is zeldzaam als een der laatste voorbeelden van een gebouw dat de overgang van de handmatige naar de meer geïndustrialiseerde sigarenproductie in opzet en constructie vertegenwoordigt."
Uit deze waardering van het pand blijkt dat zowel het in- als exterieur (architectonische verschijningsvorm, constructie, industriële stijl, e.d.) onder de monumentale waarde worden beschouwd.

Voor het monumentale gebouw van de voormalige Karel I fabriek, betreft de ontwikkeling een inpandige gebruikswijziging van het pand. Het exterieur blijft dan ook ongewijzigd en daarmee onaangetast. Voor wat betreft het interieur zijn de benoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen (de industriële stijl, constructie, e.d.) juist van meerwaarde voor de sportschool. De inpandige cultuurhistorisch waardevolle (en monumentale) elementen blijven dan ook behouden.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Reusel – De Mierden.

5.4.2 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

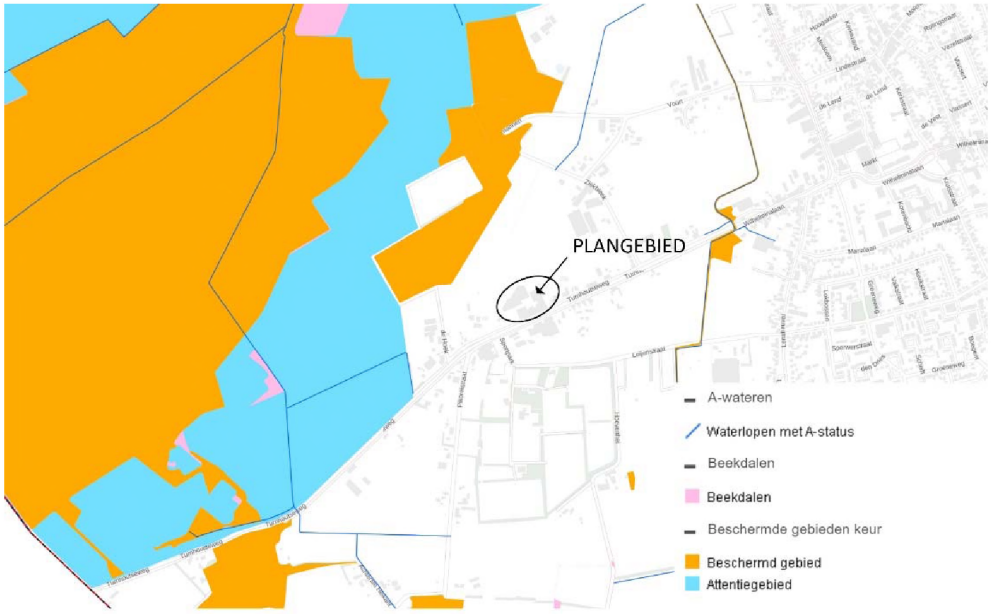
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.
In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.
De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Het plangebied is gelegen buiten de beschermingszones, die op de Keurkaart zijn aangegeven. Ook zijn er geen belangrijke waterlopen in – of in de directe nabijheid van – het plangebied gelegen.



Uitsnede Keurkaart Waterschap De Dommel

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.
  Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.
Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.4.3 Beleid gemeente Reusel – De Mierden

Het waterbeleid van de gemeente Reusel - De Mierden is opgenomen in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (vGRP). Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

Hemelwater mag niet worden geloosd op het vuilwaterriool. Het hemelwater dient daarom in de bodem te infiltreren of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op plaatsen waar sprake is van grote dakoppervlakten wordt rechtstreekse (gebufferde) lozing van dakwater naar de bodem of naar oppervlaktewater aanbevolen. Voor de verwerking van afstromend hemelwater van intensief gebruikte terrein- en wegverhardingen streeft de gemeente naar

het toepassen van zuiverende voorzieningen in de vorm van een bodem/ bermpassage, alvorens het naar het oppervlaktewater wordt geloosd.

5.4.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie E, nummer 71.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied bedraagt ca. 90 cm – mv. Bodemtype is zEZ21: Hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (gegevens: www.bodemdata.nl). De infiltratiegrondslag is op basis van deze gegevens goed te noemen.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Enige ruimtelijke verandering die in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft een uitbreiding van het parkeren met 17 parkeerplaatsen. De ontsluiting voor dit parkeren is reeds aanwezig, zodat de verhardingstoename beperkt blijft tot de parkeerplaatsen zelf: (17 x 2.5 x 5 =) 212,5 m^2.
In de huidige situatie is er verharding aanwezig als onderdeel van het beplantingsplan voor het noordoostelijk terreindeel van de Karel I Fabriek, zoals aangegeven op onderstaande foto's met de situatie in 2017 en 2020. Deze verharding heeft een oppervlakte van ca. 137 m^2. De verhardingstoename bedraagt derhalve ca. 75,5 m^2.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m^2 bedraagt, compenserende waterberging is vereist.
De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m^2, zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m^2. Ingevolge de Keur hoeft dus niet in compenserende waterberging te worden voorzien.

Vanuit gemeentelijk beleid is er wel compenserende waterberging aan de orde. Hierbij vormt de verharding, die in de nieuwe ontwikkeling aanwezig is, uitgangspunt. Het totale verharde oppervlak in de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca. 75 m^2. Voor een verhard oppervlak van minder dan 500 m^2 geldt een bergingseis van 15 mm.

De vereiste te realiseren waterberging bedraagt dan (75,5 x 0.015=) 1,13 m^3.

Dit is een dermate klein volume dat, gezien de goede waterdoorlatendheid, de lage grondwaterstand en het feit dat het parkeren omringd is door een ruime groenmaat/onverhard

terrein ervoor gekozen kan worden om het water gewoon op het omliggende terrein te laten afstromen (zoals in de huidige situatie ook het geval is).

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.
Het huishoudelijke afvalwater (DWA) wordt in de huidige situatie reeds gescheiden van het regenwater (RWA).
Het (afval)water bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, formeel moet worden voorzien in 1,3 m^3 bergingscompensatie op eigen terrein vanwege een verhardingstoename van 75 m^2. Dit is een dermate klein volume dat, gezien de goede waterdoorlatendheid, de lage grondwaterstand en het feit dat het parkeren omringd is door een ruime groenmaat/onverhard terrein ervoor gekozen kan worden om het water gewoon op het omliggende terrein te laten afstromen (zoals in de huidige situatie ook het geval is).

5.5 Geluid

5.5.1 Industrielawaai

Door VDM akoestiek is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in het kader van een voorliggend bestemmingsplan voor het bedrijfsverzamelgebouw in de Karel I fabriek aan de Turnhoutseweg 22 in Reusel. Dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.
Het geldende bestemmingsplan laat reeds een bedrijfsverzamelgebouw toe, maar de aanwezige en uit te breiden sportschool en yogastudio vallen niet binnen de staat van bedrijfsactiviteiten, die bij het geldende bestemmingsplan is gevoegd. Met voorliggend bestemmingsplan worden de sportschool en de beoogde uitbreiding daarvan, alsmede de yogastudio ingepast. Het onderzoek industrielawaai is daarom gericht op de (extra) geluiduitstraling door deze activiteiten.

Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel uit is gegaan van een situatie waarbij voor de diverse parameters telkens een worstcasesituatie is gehanteerd. Zo is bijvoorbeeld uitgegaan van een maximale bezetting van elk van de verschillende parkeergebieden, terwijl dit in de praktijk niet gelijktijdig voor zal komen. In de berekeningen is ook uitgegaan van gebruik

van de oostelijke in-/uitrit die vooralsnog echter niet gebruikt wordt. Daarom zijn alle verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaatsen via de westelijke in-/uitrit gemodelleerd en is er ook nog ruimte gehouden met het arriveren/vertrekken van/naar het noord/noordoostelijke parkeergebied via de oostelijke in-/uitrit. Daarmee zijn een groot aantal voertuigbewegingen dubbel opgenomen. In het onderzoek is dus uitgegaan van een worstcasesituatie die in werkelijkheid redelijkerwijs niet voor zal komen.

De aanwezigheid van de, in het geldende bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting gestelde, geluidwerende voorzieningen zijn in dit onderzoek als uitgangspunt genomen. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van geluidschermen met een hoogte van 2 meter. Deze schermen zijn nog niet gerealiseerd, maar dit zal op korte termijn gebeuren (oktober 2022).

Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van de uit te breiden sportschool, de yogastudio en het uitbreiden van het noordoostelijke parkeerterrein, ook na cumulatie met de ander activiteiten binnen het bedrijfsverzamelgebouw, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd. Toetsing heeft hierbij plaatsgevonden aan de richtwaarde volgens stap 2 (gebiedstype 'gemengd gebied') volgens het stappenplan uit bijlage B5.3 van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering'.

5.5.2 Wegverkeerslawaai

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone van een (spoor)weg of geluidgezoneerd industrieterrein (of andersom), dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.
Dit project voorziet niet in de realisatie van een geluidgevoelig object en ook niet in een geluidgezoneerd industrieterrein of een (spoor)weg.
Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.
Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 15-16 microgram PM10/m^3, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m^3.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het toestaan van het medegebruik van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van een sportschool en yogaruimte alsmede een geringe uitbreiding van het parkeren op eigen terrein van 17 nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m^3 blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Dichtstbijgelegen zijn twee brandstoffenverkooppunt met LPG aan de Turnhoutseweg 32 en de Wilhelminalaan 9. Voor beide tankstations is in het geldende bestemmingsplan een LPG-veiligheidszone aangegeven. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze veiligheidszones.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plangebied aan de orde.

5.8 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.
In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (uitbreiding parkeren met 17 plaatsen). Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is op enige afstand (ca. 3.2 km) gelegen. Het Vlaams Natura 2000 gebied Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout, Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout ligt op enkele honderden meters van de planlocatie.

Beschermde soorten

De buitenruimte in het plangebied is goeddeels verhard.
De ontwikkeling betreft het toestaan van gebruik van een deel van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van een sportschool. Hiertoe worden 17 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiervoor hoeven geen groenopstanden te worden verwijderd. Wel wordt groen teruggebracht, waar enkele naaldbomen in slechte toestand eerder zijn gerooid.
Er is geen goede habitat voor beschermde soorten in het plangebied. Los daarvan zullen er geen activiteiten plaatsvinden die consequenties hebben voor het groen/de groenstructuur in het plangebied.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

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

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

5.9 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland, bedraagt ruim 3.2 km (beek de Reusel, voorzover deze is aangemerkt als Natura 2000-gebied). Het Vlaams Natura 2000 gebied Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout, Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout ligt op enkele honderden meters van de planlocatie.

Vanaf 1 juli is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (WSN) in werking getreden. De WSN voorziet in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (de effecten in de aanlegfase). Deze tijdelijke effecten zijn vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.
Derhalve zijn de effecten van de aanlegfase zijn in dit onderzoek niet inzichtelijk gemaakt.
Voor de stikstofdepositie is vermeldenswaard dat het gaat om de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing voor een sportschool en yogastudio. Dit levert voor de stikstofuitstoot eerder een verbetering dan een verslechtering op: ideale temperatuur voor binnensport bedraagt 15 graden, dus er hoeft minder verwarmd te worden dan bij een bedrijfs- of atelierruimte waar de ideale temperatuur hoger ligt.

Wat wel omhooggaat ten opzichte van de bestaande situatie is het aantal verkeersbewegingen. De gebruiksverandering betreft (max. 1.805 m^2 sportschool en max. 90 m^2 yogastudio =) 1895 m^2. Volgens opgave van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie per 100 m^2

b.v.o. fitnessruimte 46,3 motorvoertuigen/etmaal en van een bedrijfsverzamelgebouw per 100 m^2 b.v.o. 7.85 motorvoertuigen/ etmaal.
Er is dus een theoretische toename van (46.3 x 18.95 – 7.85 x 18,95 =) ca. 728 motorvoertuigen/etmaal. In de praktijk is het aantal motorvoertuigen/etmaal veel geringer (volgens opgave sportschoolhouder komen in de huidige situatie gemiddeld per etmaal ca. 50 auto's naar de sportschool. Dit zou na uitbreiding ca. 1.5 x zoveel zijn, derhalve ca. 75 auto's. Het aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal bestaat uit het af- en aanrijden van deze auto's, derhalve 2 x 75 = 150 motorvoertuigbewegingen/etmaal vanwege de sportschool).
In de stikstofberekening is uitgegaan van het 'worst-case scenario': het theoretische aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal van 728.

Vanwege deze verandering is door Van Empel Milieuinspecties met Aeriuscalculator 2021 een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. Hierbij zijn zowel de Nederlandse als Belgische Natura 2000-gebieden in de berekening betrokken: AERIUS rekent niet standaard de belasting op in het buitenland gelegen Natura 2000-gebieden. Hierdoor worden de effecten op deze gebieden niet direct in beeld gebracht bij de berekening van de belasting op de omliggende Natura 2000-gebieden.
De projectlocatie is binnen 25 km van de landsgrens gelegen. Voor de beoordeling van de invloed op in het buitenland gelegen Natura 2000-gebieden zijn ter plaatse van buitenlandse natuurgebieden op grens tussen Nederland en België rekenpunten toegevoegd.
De rapportage van de stikstofdepositieberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.
Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Lichthinder

Lichthinder kan optreden door koplampen van auto's die vanuit uitritten in het plangebied komen en die dan in ruimten schijnen, waar verbleven wordt. Ook kan hinder optreden vanwege verlichting, die op het terrein aanwezig is en die in ruimten schijnt waar verbleven wordt.

Hinder vanwege inschijnende koplampen

De Karel I Fabriek kent twee uitritten: een aan de westzijde en een aan de oostzijde van de bebouwing op het terrein.
De enige uitrit, die in regulier gebruik is, betreft de uitrit aan de westzijde van het plangebied. Deze is gelegen tegenover een verharde buitenruimte bij een bedrijfsbestemming die, net als de inrit van de Karel I Fabriek een functie heeft ter ontsluiting van de bebouwing op het terrein. De aangrenzende bebouwing ter plaatse heeft een volledig gesloten gevel.

De uitrit aan de oostzijde wordt zeer incidenteel gebruikt en heeft alleen een functie in geval van calamiteit. Ook deze uitrit bevindt zich tegenover uitritten van bestaande bedrijfs- en woonbebouwing. De woning bij de betreffende uitrit is een vrijstaand pand, dat op afstand van de uitrit aan de oostzijde van de Karel I Fabriek ligt. Deze woning zal, evenals andere woningen in de omgeving, meer hinder ondervinden van koplampen van verkeer dat over de Turnhoutseweg rijdt, dan van verkeer dat gebruik maakt van de in-/uitritten van de Karel I Fabriek.

Hinder vanwege verlichting op het terrein

Er is buitenverlichting aanwezig bij de hoofdentree tot het gebouw aan de Turnhoutseweg en bij de westelijke inrit. Deze verlichting bevindt tegenover bedrijvigheid aan de overzijde van de straat. Straatverlichting aan de Turnhoutseweg bevindt zich op kortere afstand van gevoelige (woon-)bebouwing dan de betreffende verlichting. Tussen de woonbebouwing ten westen van het plangebied en de verlichting bij de westelijke inrit bevindt zich opgaande beplanting, die ingevolge de voorwaardelijke verlichting die is opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan, moet worden instandgehouden.

Op het parkeerterrein aan de noordoostzijde van het plangebied, bij de sportschool, is thans geen buitenverlichting aanwezig. Indien hier, vanuit een oogpunt van sociale veiligheid, verlichting wenselijk is, dan kan volstaan worden met verlichting met een lage lichtintensiteit, die laag boven de grond zit of in armaturen, met een lichtafscherming aan de zijde van het achterperceel van de aangrenzende woning Turnhoutseweg 20. Hierdoor, en door de aan te brengen geluidwerende voorziening, die gesloten is, wordt eventuele lichthinder voor deze woning voorkomen.

Conclusie

Zowel in de bestaande als toekomstige situatie treedt geen lichthinder op vanwege koplampen van verkeer dat van het terrein naar de Turnhoutseweg gaat.
Wanneer het aanbrengen van enkele lichtpunten bij de parkeerplaats aan de noordoostzijde van het plangebied wenselijk mocht zijn, dan kan lichthinder voorkomen worden door verlichting in een lage intensiteit en lage hoogte en/of door het toepassen van armaturen waarbij het licht naar de woning Turnhoutseweg 20 wordt afgeschermd.

5.11 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E of ou_E/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder

en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Voor Reusel – De Mierden is in 2013 een Gebiedsvisie vastgesteld. In de Gebiedsvisie wordt ook een aanzet gegeven voor de beoordeling van de vraag wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderstaande tabel is ontleend aan die Gebiedsvisie. Daaruit blijkt dat voor het plangebied sprake is van een woonklimaat dat te beoordelen is als aanvaardbaar tot optimaal + bij een geurbelasting tussen 0 en 12 ouE/m^3.

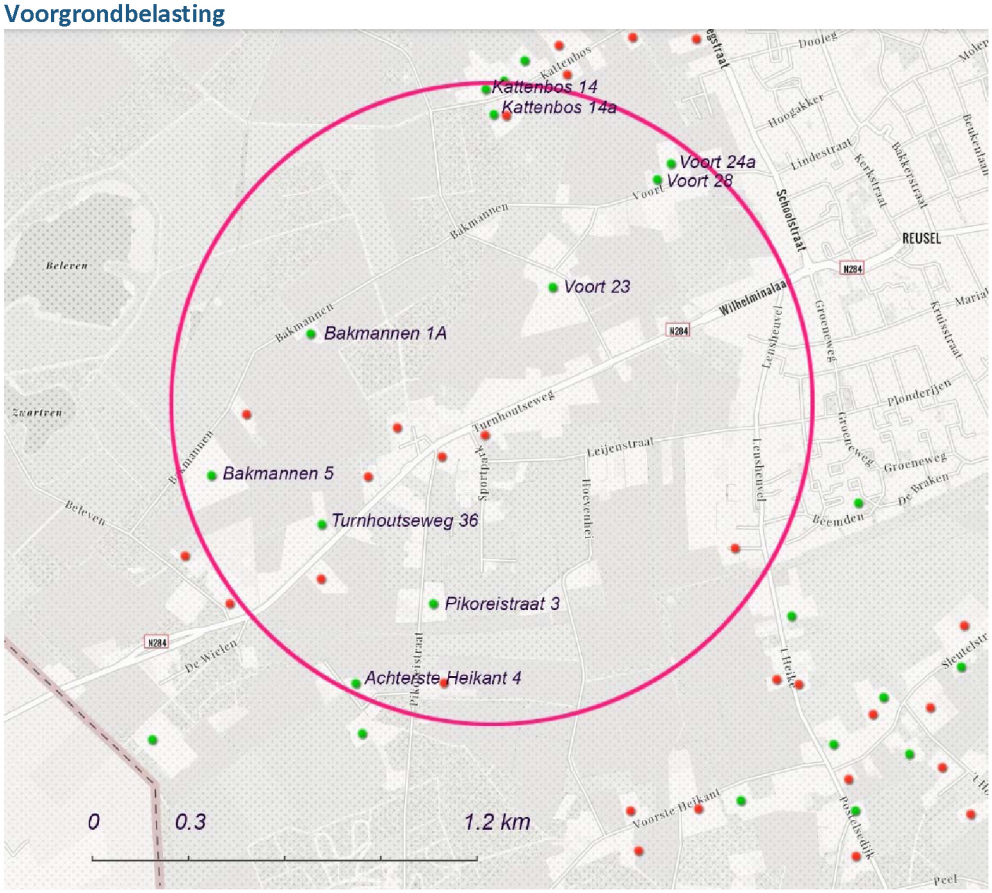
Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ouE/m3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
optimaal +	optimaal	aanvaardbaar	niet aanvaardbaar									
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder%	milieu-kwaliteit	ou	hinder%	milieu-kwaliteit	ou	hinder%	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge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

Achtergrondbelasting

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.
Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'redelijk goed' tot 'goed'.



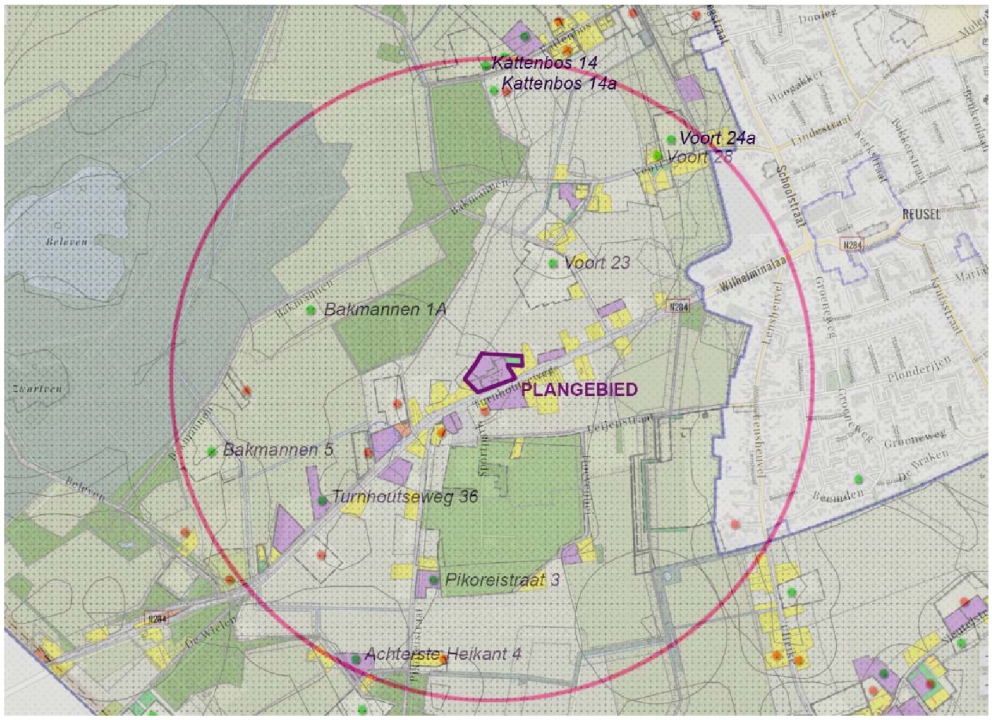
Voorgrondbelasting



Bovenstaande kaart (bron: ODZOB) laat zien welke actieve veehouderijen er binnen een straal van 1 km rond het plangebied aanwezig zijn (groene stippen met huisadressen).

De bedrijven aan de Bakmannen 5 en Voort 23, 24a en 28 betreffen varkenshouderijen. Het bedrijf aan Kattenbos 14 betreft een pluimveehouderij (vleeskuikens). De overige bedrijven betreffen melkveehouderijen en paardenhouderijen met een vaste afstand van 50 m tot gevoelige bebouwing.

Zoals blijkt uit navolgend kaartje, waarbij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' over het kaartje met veehouderijen is geprojecteerd, blijkt dat tussen de varkenshouderijen/pluimveehouderij en het plangebied diverse woonbestemmingen (geel aangeduid op de kaart) aanwezig zijn, die maatgevend zijn voor de mogelijkheden van deze bedrijven. Deze woonbestemmingen liggen op kortere afstand tot de betreffende veehouderijen dan de gevoelige bestemmingen in het plangebied.



Conclusie

De leefomgeving in het plangebied is gekwalificeerd als 'redelijk goed' tot 'goed'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw als sportschool of yogastudio.

Het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van een sportschool of yogastudio levert geen belemmeringen op voor veehouderijen in de omgeving en veehouderijen in de omgeving leveren geen belemmering op voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine

toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.
De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:
- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van Reusel. De richtafstand van 250 m voor veehouderijen is derhalve niet van toepassing. Dichtstbijgelegen is een varkenshouderij aan de Voort 23. De grens van het bestemmingsvlak van dit bedrijf ligt op een kortste afstand van 165 m van de aangegeven bouwvlakken in onderhavig bestemmingsplan. De bedrijvigheid ligt ten noordwesten van het plangebied.

Zoals in navolgende tabel te zien is, komt de wind slechts 8% van de tijd uit deze richting. De overheersende windrichting is in Nederland zuidwest.

sector	graden	uren	percentage	windsnelheid (m/s)
1	(-15 - 15):	2616	6	3.1
2	(15 - 45):	3099	7.1	3.5
3	(45 - 75):	3214	7.3	3.9
4	(75-105):	1810	4.1	3
5	(105-135):	2542	5.8	2.8
6	(135-165):	3101	7.1	2.8
7	(165-195):	5123	11.7	3.6
8	(195-225):	7482	17.1	4.3
9	(225-255):	6380	14.6	4.4
10	(255-285):	3512	8	3.6
11	(285-315):	2594	5.9	3.3
12	(315-345):	2351	5.4	3.1
	Gemiddeld:	3652	8.3	3.45

Tabel met windrichtingen Nederland

Binnen 1 km van het plangebied is 1 pluimveehouderij gelegen aan Kattenbos 14. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de bestemmingsgrens van deze pluimveehouderij bedraagt ca. 850 m. Het bedrijf ligt op relatief grote afstand ten noorden van het plangebied. Zoals in bovenstaande tabel is te zien, komt de wind in slechts 6% van de tijd uit deze richting (sector 1 in de tabel is noord). Daarom kan ervan worden uitgegaan dat de risico's voor de gezondheid vanwege dit bedrijf klein zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat gezien de afstand, de aard van de ontwikkeling (waarbij het gaat om bezoekers van een sportschool en een yogastudio, die slechts korte tijd ter plaatse verblijven) en het feit dat de wind in minder dan 8% van de gevallen uit de richting waait, waarin de varkenshouderij aan de Voort 23 is gelegen ten opzichte van het plangebied, er slechts een geringe kans is op een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied, en de kans op invloed op de gezondheid dus te verwaarlozen is ten opzichte van de bestaande situatie.

5.12.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.
Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dichtstbijzijnd is een geitenhouderij aan de Baan 3 te Hooge Mierde, die op ruim 4 km van het plangebied ligt.

Conclusie

Er is geen sprake van invloed op de volksgezondheid in het plangebied vanwege de aanwezigheid van geitenhouderijen.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is zijn de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt aanvaardbaar.

5.13 Spuitzones

Voorliggend bestemmingsplan betreft de permanente vestiging van een sportschool in het bestaande bedrijfsverzamelgebouw van de Karel I Fabriek te Reusel, alsmede een beperkte uitbreiding van het parkeren.
De sportschool is een locatie waar alleen het personeel meer uren per dag verblijft. Dit gebeurt inpandig. De ruimte wordt geventileerd met een ventilatiesysteem, waarvan de luchtinname/uitstoot op het dak van de sportschool is gesitueerd op ca. 4.5 m boven maaiveld.

Op minder dan 50 m ligt een agrarisch perceel aan de noordzijde van het plangebied. Dit is in gebruik als akkerland, derhalve met lage gewassen. Waarvan, bij eventuele behandeling met gewasbeschermingsmiddelen, naar beneden bespoten wordt.
Het perceel ligt aan de noordzijde van het plangebied, derhalve uit de overheersende windrichting, die vanuit het zuidwesten is.

Onderstaande tabel laat zien dat de periode waarin de wind op jaarbasis uit het noordwesten (sector 12), het noorden (sector 1) of het noordoosten komt (sector 2) totaal slechts 20% beslaat.

sector	graden	uren	percentage	windsnelheid (m/s)
1	(-15 - 15):	2616	6	3.1
2	(15 - 45):	3099	7.1	3.5
3	(45 - 75):	3214	7.3	3.9
4	(75-105):	1810	4.1	3
5	(105-135):	2542	5.8	2.8
6	(135-165):	3101	7.1	2.8
7	(165-195):	5123	11.7	3.6
8	(195-225):	7482	17.1	4.3
9	(225-255):	6380	14.6	4.4
10	(255-285):	3512	8	3.6
11	(285-315):	2594	5.9	3.3
12	(315-345):	2351	5.4	3.1
	Gemiddeld:	3652	8.3	3.45

Tabel met windrichtingen Nederland

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Conclusie

De nieuwe gevoelige functie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld betreft een sportschool. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een agrarische bestemming, waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Deze levert geen hinder op voor de sportschool omdat:

- alleen het personeel meerdere uren per dag in de sportschool verblijft

- het sporten inpandig gebeurt. De ruimte wordt geventileerd met een systeem waarvan de inlaat op 4.5 m hoogte zit, derhalve aanmerkelijk hoger dan de akkerbouwgewassen, die laag zijn: eventuele bespuiting hiervan met gewasbeschermingsmiddelen zal naar beneden gericht zijn.
- de agrarische bestemming ten noorden van het plangebied ligt, uit de overheersende windrichting.

5.14 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen of kabels-leidingen in het gebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling

houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft het toestaan van een sportschool en yogastudio met een totaaloppervlak van 1.890 m^2 binnen een bestaand bedrijfsverzamelgebouw. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.
Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.
Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is aangetoond met een berekening van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.
Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 De bestemmingen

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Turnhoutseweg 22 te Reusel.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' (NL.IMRO.1667.BPBtweg0003-VAST). Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Reusel – De Mierden en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw. Hier kan nu ook een sportschool of yogastudio permanent worden gevestigd. Tevens voorziet het plan in een beperkte uitbreiding van de parkeermogelijkheden in het noordoostelijk deel van het terrein van de Karel I Fabriek.

De contouren van de bebouwingsvlakken zijn nagenoeg gelijk aan de contouren, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In dat plan zijn zij echter niet in overeenstemming met de daadwerkelijke kadastrale situatie. In voorliggend plan is dit wel het geval. De bouwvlakken zijn niet vergroot, eerder verkleind, zoals is te zien op onderstaande uitsnede van de verbeelding, waarbij de geldende bouwvlakken in lichtblauw zijn aangegeven en de bouwvlakken, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan in dikke zwarte lijn.



6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, conform het geldende bestemmingsplan, bestemd voor:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw':
   1. bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën tot en met 2 van de als bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de vestiging van bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking is uitgesloten.
   2. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
   3. kantoren;
   4. een kookstudio ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio';
   5. een sportschool met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.805 m²;
   6. een yogastudio met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 90 m²;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2':
   1. bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën tot en met 2 van de als bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de vestiging van bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking is uitgesloten;

c. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1':
   1. bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën tot en met 3.1 van de als bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, of daaraan gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de vestiging van verkeersaantrekkende bedrijven is uitgesloten;

d. Productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat:
   1. de detailhandel uitsluitend binnen de bestaande bebouwing is toegestaan;
   2. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de netto vloeroppervlakte met een maximum van 50 m²;
   3. geen detailhandel plaatsvindt in voedings- en/of genotsmiddelen;

e. Geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

f. Erfbeplanting;

g. Groenvoorziening;

h. Parkeer- en nutsvoorzieningen;

i. Wegen en paden;

j. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De regeling van het geldende bestemmingsplan is hiertoe overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn alleen bepalingen overgenomen, die relevant zijn voor de voorziene situatie, hebben enkele redactionele (niet inhoudelijke aanpassingen) plaatsgevonden), en is de manier van aanduiden vereenvoudigd (eveneens zonder gevolgen voor de inhoud of het bereik van geldende bepalingen).
Daarnaast zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden in voorliggend bestemmingsplan tevens bestemd voor:

- een sportschool met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.805 m²;
- een yogastudio met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 90 m².

'Groen – landschappelijke inpassing'

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting, zoals opgenomen in het als bijlage 2 van deze regels opgenomen "Erfbeplantingsplan Turnhoutseweg 22, Reusel";

b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

c. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

d. bermen en beplanting;

e. paden.

In deze bestemming zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Groen – landschappelijke inpassing overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Turnhoutseweg 22, Reusel' (NL.IMRO.1667.BPBtweg0003-VAST) en in 1 bestemming geïntegreerd.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van een sportschool in een bestaand bedrijfsverzamelgebouw mogelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

Omdat het hier om een gebruikswijziging gaat en er geen sprake is van een bouwplan, wordt geen anterieure overeenkomst gesloten. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Het plan is voor vooroverleg ingediend. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost hebben allen aangegeven dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

7.2.2 Omgevingsoverleg

Er is met de diverse omwonenden van het plangebied reeds een omgevingsoverleg gevoerd, waarin omwonenden en gebruikers in de omgeving van het initiatief zijn geïnformeerd over de plannen voor de vestiging van een sportschool in de Karel I Fabriek en de uitbreiding van parkeren op eigen terrein. De omwonenden hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben, met uitzondering van de bewoners van Turnhoutseweg 20.

7.2.3 Vervolg

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.