Ontwerpbestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Ontwerpbestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:
Mei 2023

Projectgegevens:
TOE02-SNL043-01C
REG02- SNL043-01C
TEK02- SNL043-01C

Identificatienummer:
NL.IMRO.1667.BPRekker1026-ONTW

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

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Situering plangebied 1
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 1
- 1.4 Bij het plan behorende stukken 2
- 1.5 Leeswijzer 2

2 Bestaande situatie 3
- 2.1 Ruimtelijke aspecten 3
- 2.2 Functionele aspecten 4

3 Planbeschrijving 7
- 3.1 Ruimtelijk 7
- 3.2 Functioneel 9

4 Beleid 11
- 4.1 Nationaal beleid 11
- 4.2 Provinciaal beleid 13
- 4.3 Gemeentelijk beleid 16
- 4.4 Conclusie 21

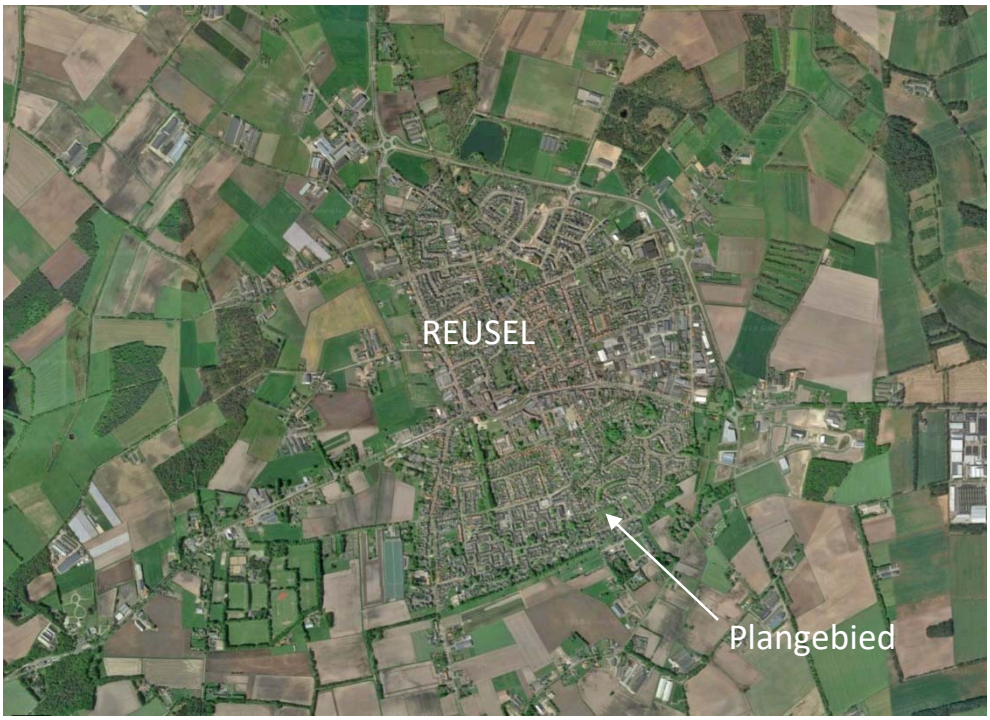
5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 23
- 5.1 Bodem 23
- 5.2 Archeologie 24
- 5.3 Cultuurhistorie 25
- 5.4 Water 26
- 5.5 Geluid 32
- 5.6 Luchtkwaliteit 33
- 5.7 Externe veiligheid 35
- 5.8 Flora en fauna 37
- 5.9 Stikstofdepositie 39
- 5.10 Hinderlijke bedrijvigheid 40
- 5.11 Gezondheid 41
- 5.12 Geurhinder 43
- 5.13 Spuitzones 44
- 5.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 45
- 5.15 Kabels en leidingen 46

6 Uitvoerbaarheid 47
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

7 De bestemmingen 49
- 7.1 Het juridische plan 49
- 7.2 Beschrijving van de bestemmingen 49

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Kruisstraat Reusel, Lankelma Geotechniek, 17 maart 2022.
2. Reusel, Kruisstraat 59. Sporen uit de bronstijd en de ijzertijd en een nederzetting uit de Romeinse tijd, BAAC rapport A-08.0301, augustus 2011.
3. Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Kruisstraat (ong., te Reusel), Ecolybrium, 10 maart 2022.
4. Voortoets stikstofdepositie – Plangebied achter Kruisstraat 59 – 5541 RE – Reusel, Van Empel Milieuadvies, 23 november 2022.
5. Verslag Omgevingsdialoog, Van Steensel Consultants, 2 juni 2022.
6. Beeldkwaliteitplan, UrbiTom, 25 juli 2022.
7. Besluit Milieueffectrapportage (vormvrije mer-beoordeling), Kempengemeenten, 31 mei 2022.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2022 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Achter de Kruisstraat 59 te Reusel ligt een binnengebied, dat via dit perceel toegankelijk is. Het gebied zal worden bestemd voor de bouw van 14 patiowoningen.

De gemeente heeft in haar principebesluit van 21 december 2021 besloten om medewerking te verlenen aan het schetsvoorstel, zoals dat is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan onder voorwaarde dat:

a. De initiatiefnemer een financiële afdracht doet aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw;
b. Loting het leidende principe is bij de verkoop van de woningen;
c. de initiatiefnemer zorg draagt voor een beeldkwaliteitsplan;
d. de initiatiefnemer voldoet aan de groennorm van 75 m^2 groen per woning;
e. De initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de planologische procedure en hiervoor een ruimtelijke onderbouwing laat opstellen en aanlevert, waarin hij aantoont dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is.
f. De initiatiefnemer in het kader van het wettelijk kostenverhaal voorafgaand aan het ter inzage leggen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente sluit;
g. De initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert.

De nieuwe woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018'. Daarom is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld.

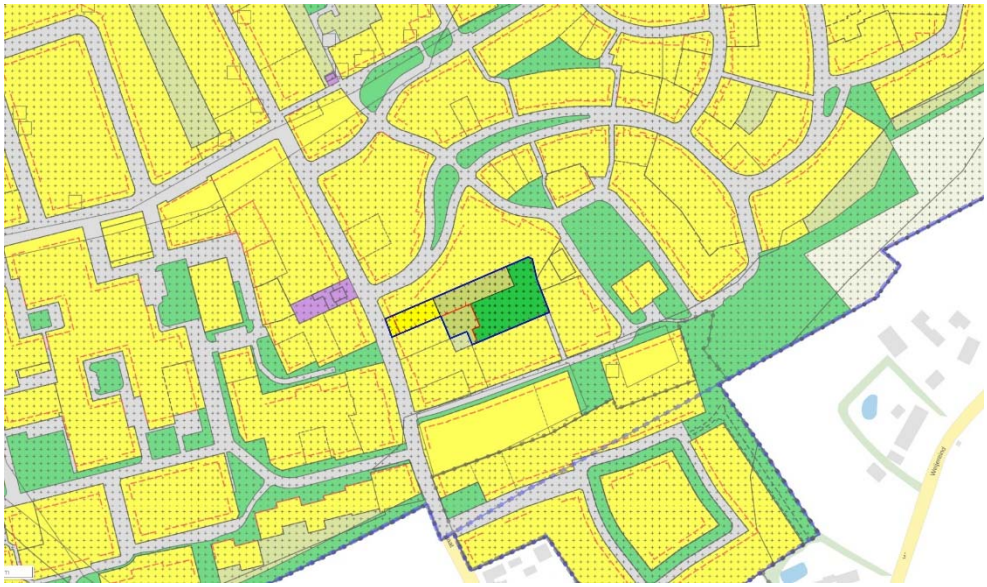
1.2 Situering plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Reusel sectie C, nummers 3433, 4405, 4853, 4855 en 4852 gedeeltelijk met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4.270 m^2.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (NL.IMRO.1667.BPGsted5010-VAST). Dit bestemmingsplan is op 18 december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.
Achter de, op de verbeelding aangegeven, gevelrooilijn is bebouwing mogelijk met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m.
Op een groot deel van het gebied rust een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders om de geldende bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming wonen.

Omdat een deel van het plangebied niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid valt en omdat daar parkeren is voorzien, is besloten om geen wijzigingsplan, maar een bestemmingsplan op te stellen als juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' met daarin blauwomlijnd aangegeven de begrenzing van het plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemmingen het plangebied krijgt en aangeduid, waar de woningen gebouwd kunnen worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

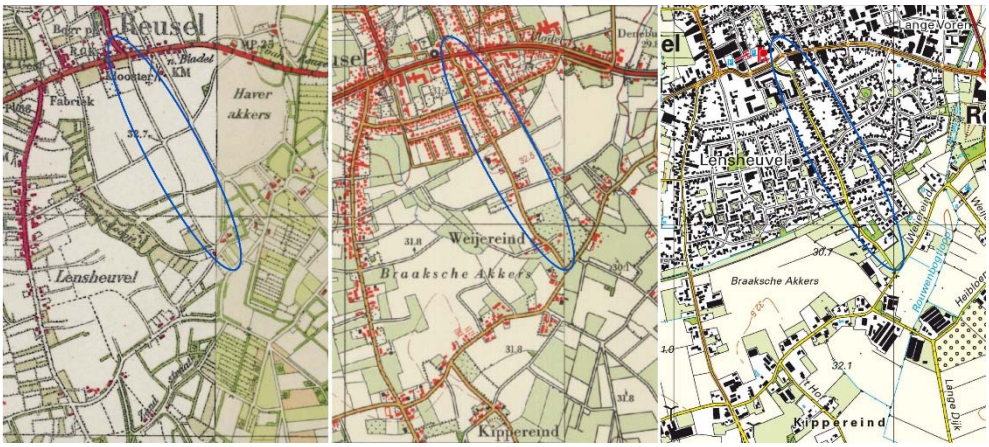
Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.1 Ruimtelijke aspecten

De Kruisstraat is een oude landbouwweg, die pas in de jaren '50 van de vorige eeuw bebouwd begon te raken. De straat ligt min of meer in het verlengde van de Kerkstraat en de Mierdseweg, die vroeger de hoofdweg vormden van Reusel naar het noorden. De Kruisstraat is echter nooit de primaire route naar het zuiden (Postel) geweest. Die route liep via Lensheuvel.



Topografische kaart 1950 Topografische kaart 1970 Topografische kaart 2022

De Kruisstraat is thans een echte woonstraat, die relatief verkeersluw is. De aansluiting van de Kruisstraat op de Wilhelminalaan loopt met een bocht via een pleinruimte waardoor je vanaf de Wilhelminalaan niet rechtstreeks de straat inkijkt. Hierdoor is er ook geen uitnodiging voor verkeer om van deze straat gebruik te maken, hoewel het feitelijk een lange rechte straat is die naar buiten voert.
Aan weerszijden van de Kruisstraat zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw dorpsuitbreidingen ontstaan.
De dorpsuitbreiding, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is in de jaren '80 ontstaan.

De bebouwing aan de Kruisstraat is overwegend vrijstaand, soms halfvrijstaand. In de woonuitbreiding, waar het plangebied in ligt, is dit eveneens het geval op een enkel blokje met duplexwoningen en een boerderij, die is verbouwd tot blokje met aaneengebouwde woningen, na.
De woningen in het gebied zijn bijna allemaal (afgezien van het blokje met duplexwoningen) opgetrokken in 1 bouwlaag met kap.



Plangebied, gezien vanaf de Kruisstraat vanuit zuidwestelijke richting



Plangebied, gezien vanaf de Kruisstraat vanuit zuidwestelijke richting



Het binnenterrein waar de woonontwikkeling geprojecteerd is, gezien vanuit het zuidoosten

2.2 Functionele aspecten

Het gebied rond de Kruisstraat is vooral een woongebied. De enige niet-woonfunctie betreft een schildersbedrijf, dat vlak bij het plangebied aan de overzijde van de Kruisstraat gevestigd is.

Het dorpscentrum van Reusel met een diversiteit aan voorzieningen ligt op korte afstand van het plangebied (ca. 600 m).



De langzaamverkeersverbinding vanaf de Wegekker met het plangebied

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

3.1 Ruimtelijk

Het nieuwbouwplan voorziet in 14 levensloopbestendige patiowoningen in het plangebied. Het gaat om een invulling op een binnenterrein tussen bestaande woonpercelen. Het is door de ligging op het binnenterrein een gebied dat afzijdig ligt van de doorgaande straten. Langs deze straten is de bebouwing overwegend opgetrokken met kap. De afzijdige ligging geeft de mogelijkheid om hier te voorzien in een afwijkend woningtype zonder dat dit invloed heeft op het bestaande traditionele beeld van de omliggende straten van woningen met een kap. Door te bouwen met plat dak blijft de bouwhoogte zoveel mogelijk beperkt (inclusief dakopbouw max. 6.5 m, terwijl dat bij woningen in 1 laag met kap al gauw enkele meters hoger is). Hierdoor blijft de invloed op bezonning en privacy van omliggende percelen ook zoveel mogelijk beperkt.
Het omsloten binnenterrein maakt uitvoering van de woonontwikkeling in een hof-achtige opzet voor de hand liggend (bouwen rondom een ruimte tegen de achterkanten van de omringende woonpercelen, zodat de achterkanten aan het beeld worden onttrokken).

De patiowoningen worden uitgevoerd in plat dak met een goothoogte van maximaal 3,5 m. Er is de mogelijkheid om de eerste bouwlaag te voorzien van een dakopbouw, die modulair in twee verschillende varianten wordt aangeboden: een grotere en een wat kleinere. Dakopbouwen worden terugliggend ten opzichte van de voorgevel gesitueerd en beslaan maximaal 50 m^2. De opbouwmodules worden uitgevoerd in een ander materiaal dan de eerste bouwlaag. De kleur van de modules zal meer in overeenstemming zijn met de kleur van de lucht (bijv. door toepassing van zink).
Aan de achterzijde zijn in de opbouwen alleen smalle ramen voorzien op enige afstand van de perceelgrens en met een flinke borstwering om de privacy van de omliggende achtertuinen zo veel mogelijk te garanderen.
Voor de patiowoningen en de erfafscheidingen is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als toetsingsinstrument kan worden gebruikt door welstand. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De woningen worden gesitueerd rond een hofje met groen in het midden. Vanaf de toegangsweg bezien is de eerste woning aan het hof anders vormgegeven. De voorgevel is een kwartslag gedraaid en wordt voorzien van grote gevelopeningen zodat deze zich meer als een voorgevel presenteert naar de entree van het hof.
De woningen worden opgetrokken in 1 bouwlaag met de optie voor een dakopbouw. Dakopbouwen worden aan de voorzijde van de woning gesitueerd, zodat deze op afstand van de aangrenzende bestaande woonpercelen liggen. Lichttoetreding aan de achterzijde van de dakopbouwen geschiedt met ramen, die aan de bovenzijde zijn aangebracht, zodat er

geen zicht vanuit de dakopbouw op aangrenzende bestaande achtertuinen is. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de privacy van bestaande woningen gerespecteerd wordt. De opbouw in 1 laag met optionele dakopbouw aan de voorzijde, dus op afstand van de belendende bestaande woonpercelen, zorgt ervoor dat er geen invloed is op de bezonning van deze percelen.

Behalve parkeren op eigen terrein zal worden voorzien in parkeren in openbaar gebied. Dit is met name voorzien aan de westzijde van het plangebied rond de entree vanaf de Kruisstraat. Het parkeren wordt in een groene omranding gebracht met bomen en hagen, zodat de entree een groen aanzien krijgt.

De oppervlakte van openbaar groen (ca. 645 m^2), voortuinen (ca. 220 m^2) en sedumdaken (ca. 335 m^2) bedraagt ca. 1200 m^2. Voor 14 woningen derhalve 85,7 m^2 per woning. Hiermee wordt ruimschoots aan de norm van 75 m^2 groen per woning voldaan. In de regels bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin het minimaal aantal m^2 groen dak wordt geborgd om de groennorm van 75 m^2 per woning te bereiken.



Schetsplan woongebied Ekkershof (Bron: Buro Sengers Architecten)

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit 14 grondgebonden levensloopbestendige patiowoningen. Het betreft koopwoningen.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Kruisstraat, een zijstraat van de Wilhelminalaan in Reusel. De Wilhelminalaan maakt deel uit van de provinciale weg N284 die Reusel naar andere bestemmingen ontsluit.
Aan de andere zijde van het plangebied is er een verbinding voor langzaam verkeer naar de Wegekker. Deze verbinding is 4 m breed en kan ook gebruikt worden als alternatieve ontsluiting in geval van calamiteit (minimaal vereiste breedte hiervoor is 3,5 m).
Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het dorpscentrum (minder dan 600 m).

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Reusel-De Mierden gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren'.
Reusel wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die niet in het dorpscentrum of de schil van het dorpscentrum ligt. Het betreft hier de 'rest van de bebouwde kom'.
In de brochure 'toekomstbestendig parkeren' worden voor 'weinig stedelijk gebied/rest van de bebouwde kom' de volgende richtlijnen aangegeven:
- voor halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen: 1.8 – 2.6 = gemiddeld 2.2 parkeerplaatsen per woning. De 14 patiowoningen zijn vrijstaand geschakelde woningen.
Bij ontwikkeling van 14 woningen resulteert dat derhalve in een parkeerbehoefte van (2.2 x 14 =) 30.8 parkeerplaatsen.

In de openbare ruimte, die in het plangebied nieuw wordt gerealiseerd, is voorzien in 17 parkeerplaatsen. De woningen hebben elk een carport met een opstelplaats voor een auto, die is aangelegd vóór een garage. Ingevolge de hiervoor door het CROW aangegeven omrekenfactoren, kan een opstelplaats voor een garage als 1 parkeerplaats worden gerekend. Het betreft derhalve totaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein.
Totaal wordt derhalve voorzien in 31 parkeerplaatsen in het plangebied, waarmee voldaan wordt aan de parkeereis.

4 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend 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, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, 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.

Trede 1: bepalen actuele behoefte

De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Reusel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Reusel behoort tot de subregio Kempen.
Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en

woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Reusel-De Mierden 320 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 565 woningen tot 2030.
De 14 patiowoningen maken onderdeel uit van de harde planvoorraad die bestemd is om deze regionale behoefte op te vangen.

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Ekkershof ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de 14 patiowoningen te realiseren.

Conclusie
De invulling van Ekkershof past binnen de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.
De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.2.2 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaat-

bestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Dit is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Interim Omgevingsverordening wordt hierna besproken.

Conclusie
Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Het past binnen het beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.3 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.
Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. 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. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in februari 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken in maart en april 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. Bedoeling is dat de omgevingsverordening gelijk met de Omgevingswet in werking treedt (voorziene datum inwerkingtreding 1 januari 2023).

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 kaart 3 (stedelijke ontwikkeling) behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.
Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie
Het voornemen tot ontwikkeling van 14 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande

woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio’s beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Reusel-De Mierden en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio’s: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Reusel-De Mierden behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Reusel-De Mierden 320 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 565 woningen tot 2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 14 woningen mogelijk. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

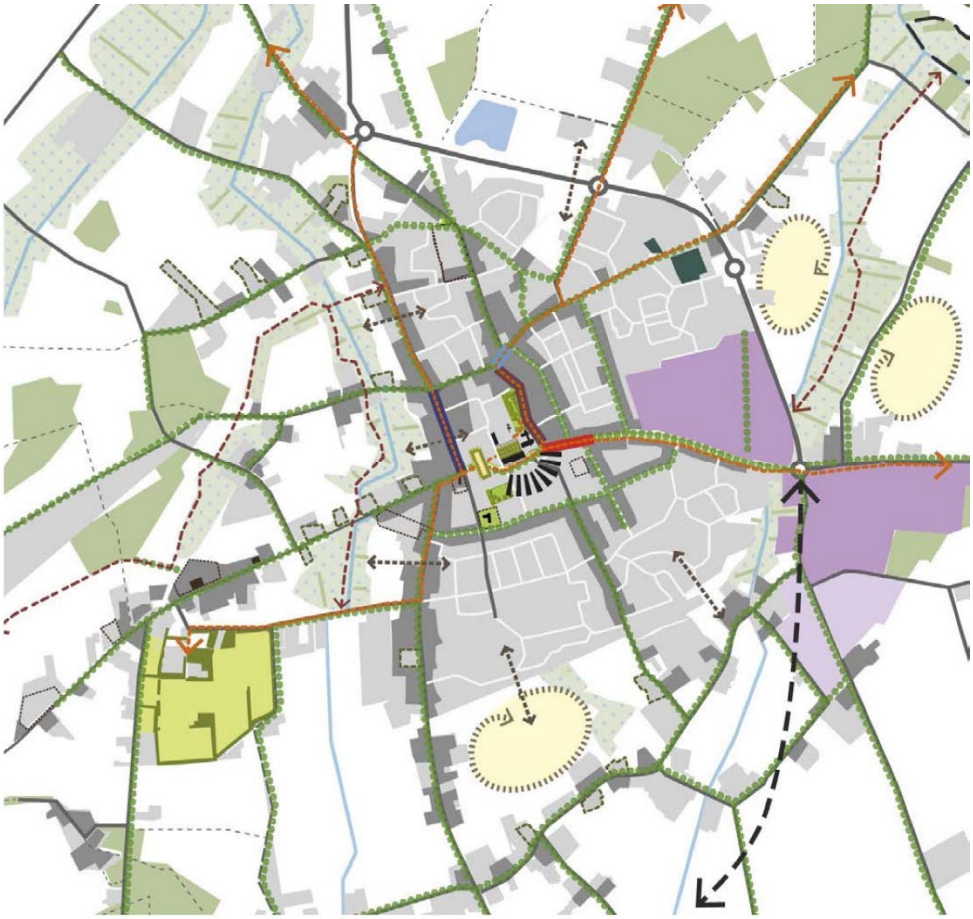
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de StructuurvisiePlus.
Het thema van de, in september 2013 vastgestelde toekomstvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden ‘Gezamenlijk, grenzeloos en groen’ is ook in de omgevingsvisie bepalend.

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de StructuurvisiePlus.
Het thema van de, in september 2013 vastgestelde toekomstvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden ‘Gezamenlijk, grenzeloos en groen’ is ook in de omgevingsvisie bepalend.

In de Omgevingsvisie staat over Reusel het volgende aangegeven:
Het nieuwe hart voor Reusel is gebaseerd op een thematische keuze van boodschappenplein aan de Markt en evenementenplein aan het Kerkplein. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan is het mogelijk om de 'nieuwe Markt' over de Wilhelminalaan te leggen waardoor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt verbonden met de noordzijde. Met voldoende aantrekkingskracht aan de zuidzijde ontstaat een dynamisch plein met winkels en branches die zich kunnen versterken en verder tot ontwikkeling kunnen komen. Het

Kerkplein wordt een verblijfsgebied met passende maatschappelijke-, culturele- en commerciële functies. De nieuwe groene inrichting moet bijdragen aan een plezierige omgeving waar het mogelijk is om met regelmaat evenementen of activiteiten te organiseren. De perifere detailhandel aan de Schoolstraat en de food- en fashion square aan de Brinck en de Kerkstraat worden via goede en veilige oversteekplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied met elkaar verbonden. De bestaande clustering van grootschalige horecavoorzieningen voor de jeugd aan de Wilhelminalaan kan gehandhaafd blijven.
Op grotere afstand van het centrumgebied zijn geclusterd nog enkele locaties voor voorzieningen met een wijkfunctie (school, sport, zorg, gezondheid) gebundeld in brede-schoolconcepten of zorgconcepten. De clusteringsopgave voor de voorzieningen heeft al grotendeels plaatsgevonden. Het sportpark functioneert goed maar ontbeert een verkeersveilige langzaam verkeersroute met de dorpskern.



Kaart Omgevingsvisie voor Reusel

Op diverse plaatsen ontstaan in de kern Reusel mogelijkheden voor transformatie en inbreiding. Het gaat daarbij onder meer om vrijkomende bedrijfskavels langs de linten, aan de randen van het bedrijventerrein De Lange Voren alsmede om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die voorzien kunnen worden van een nieuwe functie. De woningbouwopgave voor de kern Reusel kan opgevangen worden op deze inbreidingslocaties en in de nog in

ontwikkeling zijnde woonwijk Molen Akkers. Het plangebied betreft een van deze inbreidingslocaties.

Conclusie:
Het plangebied voorziet in een inbreidingslocatie, die in de Omgevingsvisie worden geduid als plek om de woningbouwopgave van Reusel op te vangen.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Reusel-De Mierden is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisie van de gemeente Reusel-De Mierden die tot dan het geldend beleidskader vormde.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2020) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.
Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.
De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten
Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse

woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen.

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke

taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare startersegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempenregio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
    - Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
    - Bewustwording energiegedrag in de woning
    - In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad

5. Werken én wonen.
De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gemeentebestuur heeft aangegeven de benodigde woningen beschikbaar te stellen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gaat met 14 woningen om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Reusel-De Mierden tot 2030 van 565 woningen.
Het betreft 14 nieuwe levensloopbestendige patiowoningen, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan woningen voor de doelgroep senioren.
Het plangebied, gelegen in een omgeving met vrijstaande woningen, en de opzet ervan (hofje met patio's) vraagt om een type woningen dat, gelet op vereiste kwaliteit en programma, niet te realiseren is in de sociale koop sector. Daarom wordt overeenkomstig de nota Impuls Sociale Woningbouw van de gemeente Reusel-de Mierden een bijdrage gedaan in het zogenaamd Vereveningsfonds Sociale Woningbouw van waaruit de gemeente bijdragen kan verstrekken aan sociale woningbouw initiatieven elders in de gemeente.
Op deze wijze wordt voldaan aan een voorwaarde in het principebesluit.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Reusel-De Mierden dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het betreft 14 nieuwe levensloopbestendige patiowoningen, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan woningen voor de doelgroep senioren.
Het betreft geen sociale woningbouw. Daarom zal een afdracht worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Op deze wijze wordt voldaan aan een voorwaarde in het principebesluit. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorzien in voorliggende bestemmingsplanherziening.

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

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in februari en maart 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond

In de grondmengmonsters MM01, MM02 (bovengrond) en MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan koper, zink, cadmium, en barium aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet

echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in het grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

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

Conclusie

Middels het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw/verbouwing op deze locatie.
Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de boven -en ondergrond indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

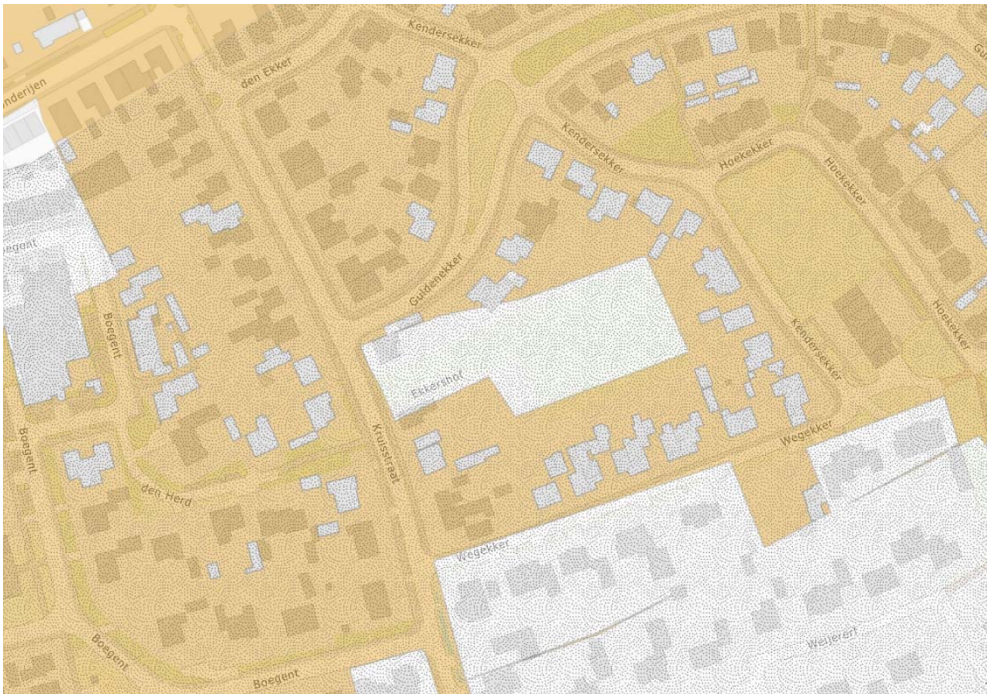
5.2 Archeologie

Na een archeologische opgraving in 2008 is het gebied vrijgegeven. Het rapport over de opgraving is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.
Het plangebied is dan ook als verstoorde locatie opgenomen op de archeologische beleidskaart van 2021. Alleen ter plaatse van de voorziene langzaamverkeersverbinding geldt nog een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2', waar onderzoek nodig is bij projecten met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 waar dieper dan 50 cm wordt gegraven. Het plandeel met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' betreft echter een beperkt oppervlak (ca. 150 m^2) waar ook niet diep gegraven hoeft te worden.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling Ekkershof.

Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

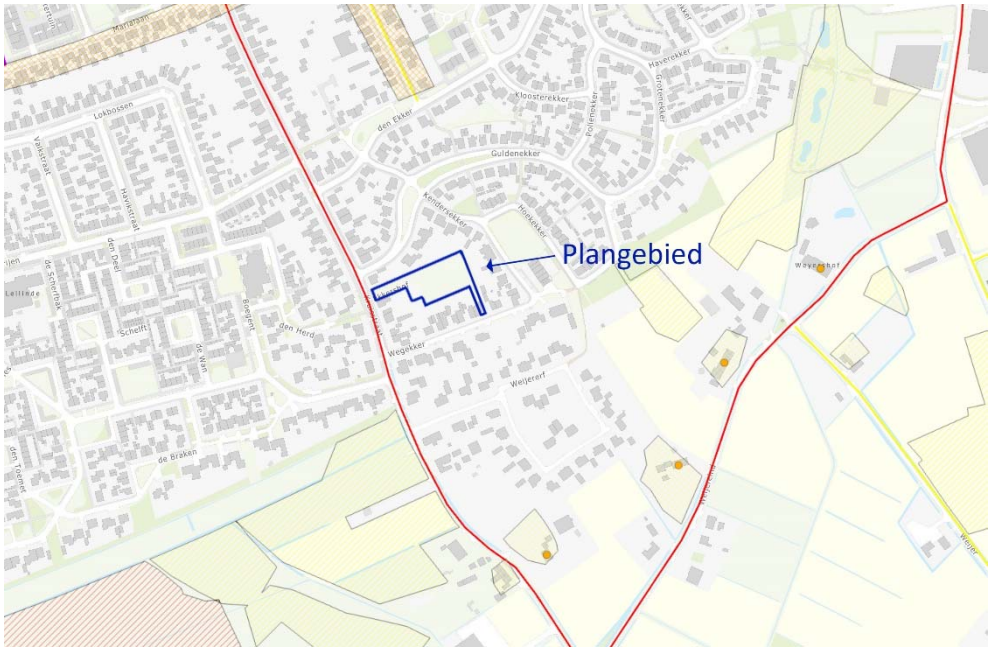


Uitsnede archeologische beleidskaart 2021 van de gemeente Reusel-De Mierden met in het midden van de kaart het plangebied.

5.3 Cultuurhistorie

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart (zie navolgende afbeelding) is er geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied, waarmee moet worden rekening gehouden.

De Kruisstraat zelf is aangemerkt als cultuurhistorisch zeer waardevolle klinkerweg. De Kruisstraat bevindt zich buiten de ontwikkeling en blijft als klinkerstraat ongemoeid.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart ODZOB (2021)

5.4 Water

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.

5.4.1 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'

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. 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

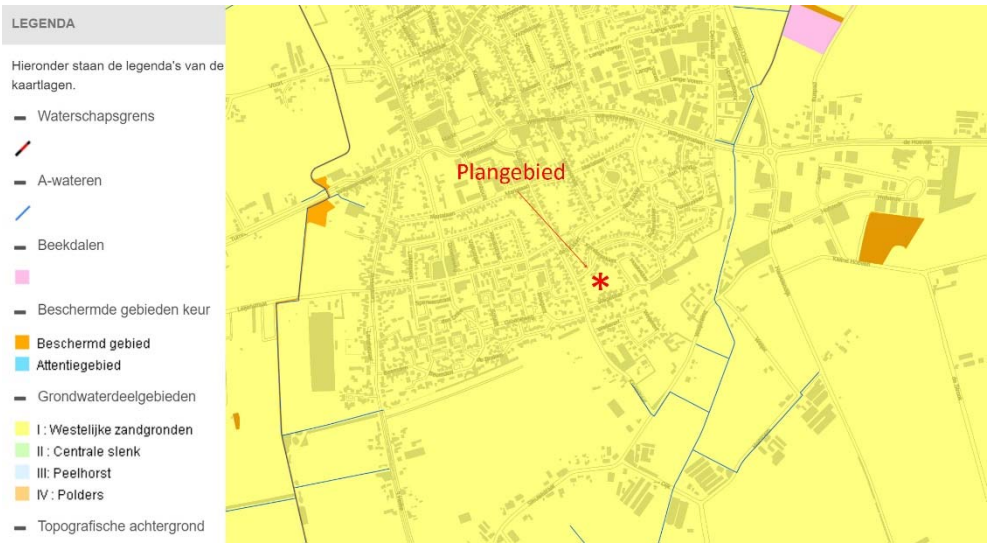
de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.
Het Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

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

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



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).

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.

5.4.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Reusel sectie C, nummers 3433, 4405, 4853, 4855 en 4852 gedeeltelijk met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4.270 m^2.

Toename verharding en noodzaak waterberging

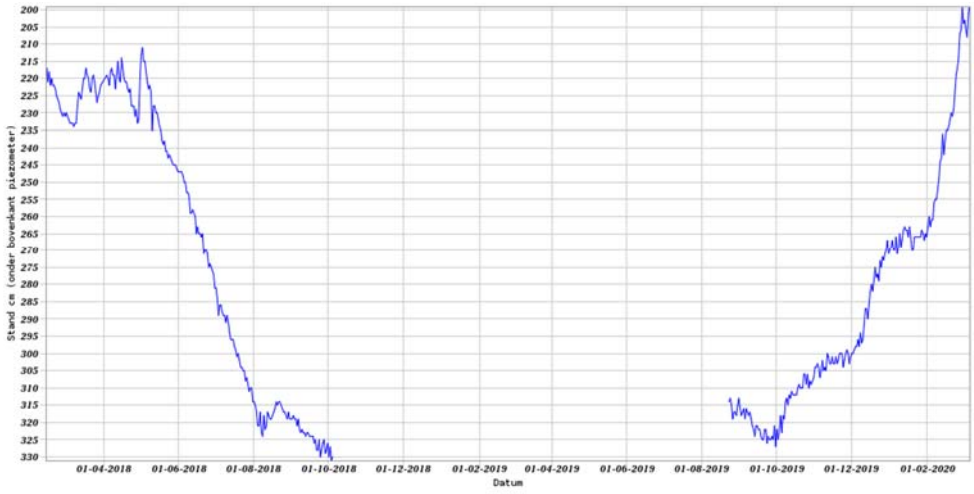
Het terrein is in de bestaande situatie nagenoeg geheel onverhard op ca. 85 m^2 verharding ter plaatse van een onvoltooide woning na.

Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de verharding van ca. 3.005 m^2, zoals in onderstaande tabel is verduidelijkt. In hoofdstuk 3, planbeschrijving, zijn tekeningen opgenomen, waarin verder verduidelijkt wordt hoe de bestaande en nieuwe situatie zich tot elkaar verhouden.

	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)
Bebouwing	85	985 (alleen verharde dakopper-vlakken, dus exclusief 335 m^2 se-dumdaken)
Verharde buiten-ruimte	0	2130
Totaal verhard op-pervlak	85	3115
Onverhard opper-vlak	4190	1155 (inclusief 335 m^2 sedumda-ken)
Totaal perceelsop-pervlak	4270	4270

Infiltratiemogelijkheden

Afgaand op de gegevens van de dichtst bij het plangebied gelegen grondwatermonitoringsbuis B56F0107001 aan het Weijererf, zuidoostelijk van het plangebied, is er sprake van een lage gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 2 m onder de piezometer, die zich onder maaiveld bevindt (zie afbeelding hieronder, bron: Dinoloket).



De gegevens van het Waterschap reiken tot aan de Wegekker (ca. 30 m ten zuiden van het plangebied). Hier is aangegeven dat de GHG ca. 1.20 m –mv is. Het terrein ligt in het plangebied ca 30 cm hoger dan rond de Wegekker, dus mag worden aangenomen dat de GHG hier lager is dan 1.20 m –mv.
Bij het veldbezoek voor het verkennend bodemonderzoek op 9 februari 2022 is een grondwaterstand gemeten van 2.70 m –mv.
Afgaande op deze metingen kan er met enige zekerheid van worden uitgegaan dat de GHG in ieder geval niet hoger dan ca. 1.50 m –mv komt.
Uit het verkennend bodemonderzoek (bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting) blijkt dat er sprake is van een ondergrond van matig fijn zand en dat zich geen leemlagen op de verkende diepten bevinden. De infiltratiegrondslag is daarmee goed te noemen (k-waarde tussen 1 en 5).

Berging: vereiste omvang en mogelijkheden

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.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Blijkens de keurkaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van het waterschap bedraagt de gevoeligheidsfactor '1'.

Voor het plangebied gaat het derhalve om een bergingseis van 3.030 x 1 x 0,060 = 181,8 m^3.

Een deel van deze berging wordt voorzien door de aanleg van sedumdaken op de aanbouwen van de patiowoningen aan de achterzijde. Hiermee wordt een waterberging bereikt van 20 – 30 mm (bron: rekentool waterberging gemeente Eindhoven, sedumdak), gemiddeld 25 mm. De berging, die hier bereikt kan worden, bedraagt (360 x 0.025 =) 9 m^3.

Open bergingsmogelijkheden in het plangebied zijn voorhanden in de centrale plantsoenstrook op het plein. Wanneer hier wordt voorzien in een wadi met flauw talud (1:5) kan een diepte van ca. 60 cm bereikt worden in het midden. Wanneer rekening wordt gehouden met bomen op de koppen van de wadi en struiken, die goed (tijdelijk) met de voeten in het water kunnen staan kan ca 40 m lengte van het plantsoen (dat ca. 6 m breed is) benut worden als wadi. Dat levert dan een bergingscapaciteit op van (40 x 0,6 x 6 / 0,5 =) ca. 72 m^3.
Bij het toepassen van een zaksloot (talud 1:3) in het plantsoen en alleen bomen op de koppen kan de lengte ca. 40 m bedragen en de diepte ca. 1 m worden. Bergingscapaciteit is dan (40 x 1 x 6 / 0.5 =) ca. 120 m^3. In dat geval kan er maar weinig opgaand groen op het plantsoen komen en is er geen ruimte voor verblijf (tenzij er, bijv. met een vlonder gewerkt wordt).

De buitenruimte bij de woningen is beperkt, zodat ondergrondse berging op de woonpercelen ook beperkt is. Deze zou bijvoorbeeld gemaakt kunnen worden in de vorm van een verticale infiltratievoorziening of onder de opritten onder de carports.

Berging kan ook plaatsvinden onder de openbare parkeerplaatsen met infiltratiekratten. Gezien de belasting van de parkeerplaatsen (auto's), moet dan echter een vrij dikke laag grond over de kratten worden aangebracht (50 à 60 cm). Berging kan alleen worden gecreëerd boven de GHG, dus tot een diepte van ca. 1.50 m –mv. Dit houdt in dat onder de parkeerplaatsen ca. 1m berging gemaakt kan worden. De maximaal te realiseren bergingscapaciteit zou dan, uitgaande van een oppervlak van 12.5 m (grootte van een parkeerplaats), uitkomen op (16 parkeerplaatsen x 12,5m^2 x 1m^1 =) 200 m^3.

Ook de aanleg van een IT-riool onder de rijbaan in het plangebied is een optie.

Duidelijk is in ieder geval dat er voldoende mogelijkheden zijn binnen het plangebied om de vereiste berging te realiseren.

Bij zware buien kan het zijn dat regenwater onvoldoende tijd heeft om te infiltreren. Daarom zal in de nadere uitwerking van het plan, tijdens het uitvoeringstraject, worden voorzien in een noodoverloop, wanneer de volledige berging in het gebied vol is.

Gezien de lagere ligging van het plangebied ten opzichte van de omringende bestaande woonpercelen (maaiveldhoogte plangebied overwegend ca. 32.5 + N.A.P. aan zuidrand plaatselijk ca. 32.25 m + N.A.P. – maaiveldhoogte omringende woonpercelen ca. 32.4 m + N.A.P. – 33,0 m + N.A.P.) zal bij de nadere uitwerking ermee rekening worden gehouden dat water kan afstromen naar het plangebied, bijvoorbeeld door terrein op te hogen (voldoende verschil tussen de bouwpeilhoogte voor de woningen en de straat zodat deze als noodopvang voor water kan fungeren.

Het bergingsaspect zal nader worden uitgewerkt in de uitvoeringsfase.

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. Vuilwater wordt aangeboden aan het gemeentelijk riool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd.

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 er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen het plangebied om de vereiste berging te realiseren.
Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist.

In het plangebied zijn nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) voorzien. Het plangebied niet gelegen binnen de 200 m-zone van wegen met een onderzoeksplicht (wegen met een snelheidsregime van 50 km/u of meer). De overige wegen rond het plangebied betreffen 30 km-wegen zonder onderzoekszone.

De Kruisstraat is een lange straat met een zekere verkeersbelasting, maar vormt geen echte route vanuit het dorp naar het zuiden, omdat er ten zuiden van Reusel geen primaire verbindingen met andere bestemmingen zijn. Het is dus een straat die overwegend een ontsluitingsfunctie vervult voor de aanliggende zijstraten.
De nieuwe woningen worden van geluid afgeschermd door de bebouwing die rond het plangebied ligt. De nieuwe woningen liggen bovendien op afstand van de Kruisstraat (kortste afstand van hart rijbaan Kruisstraat tot bebouwingsmogelijkheden voor hoofdbebouwing in het bestemmingsplan bedraagt ca. 50 m). Daarom is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

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 (PM2.5 en 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:

- 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 ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6.2 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende 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'.

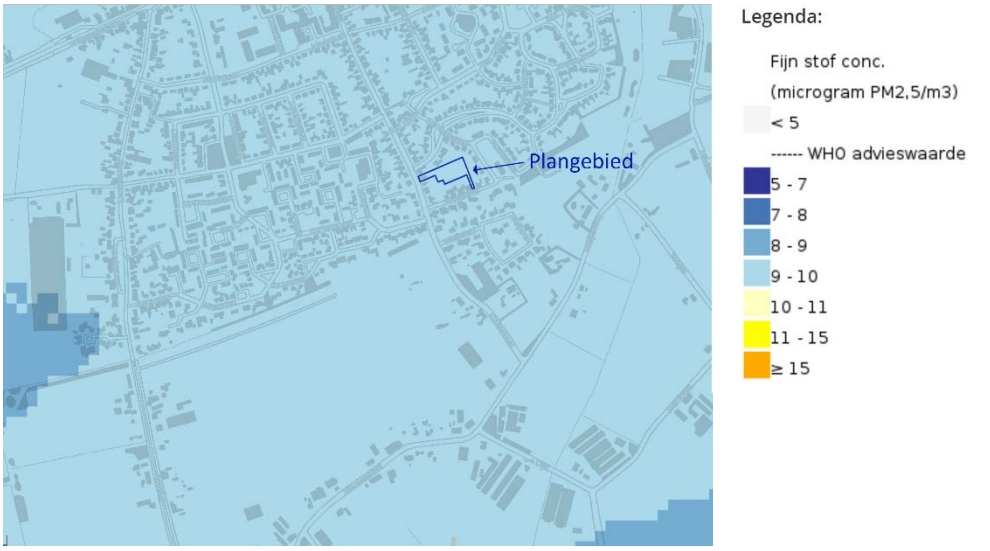
5.6.3 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

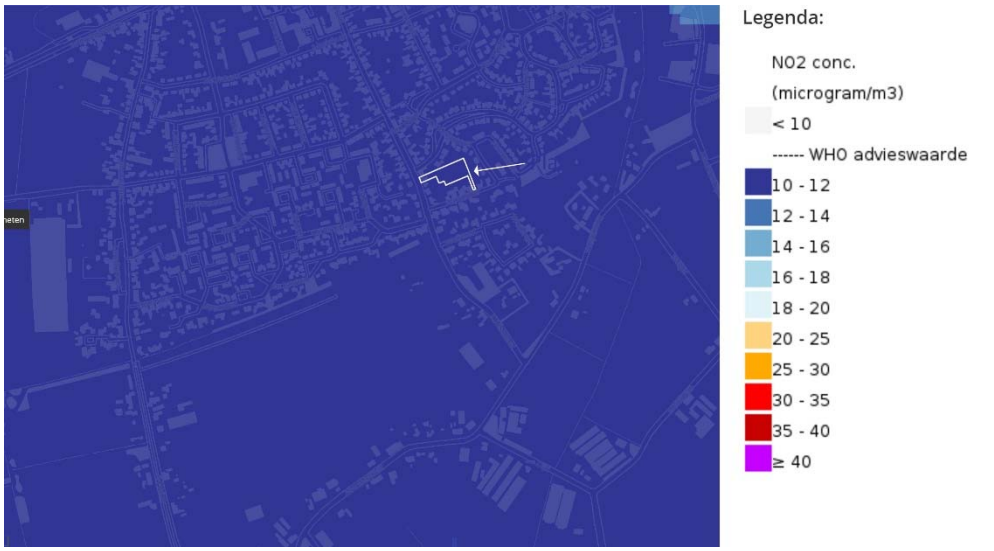
Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM_{10} = 40 µg/m^3.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$ = 25 µg/m^3.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO_2 = 40 µg/m^3.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10}, $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.







Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 14 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

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.



Uitsnede uit de kaart Veiligheid van de Atlas Leefomgeving

Brandveiligheid

Het plangebied bestaat uit een straat, die eindigt in een pleinruimte. De rijbaan van de straat heeft een minimumbreedte van 4.5 m (plaatselijk 6m vanwege indraairuimte haaksparkeren). De rijbaan rond de pleinruimte heeft een breedte van 4 m.
Het plein is onvoldoende breed om in 1x een keerbeweging te kunnen maken. Hiervoor is een draaicirkel met een straal van 10 m nodig. Wel kan met 1x achteruitsteken de keerbeweging worden voltooid.
Aan de achterzijde van het plein zit een calamiteitenroute met een breedte van 4.2 m. Deze kan voorzien worden van paaltjes, die kapotgereden kunnen worden door de brandweer. Omdat de verwachting is dat de brandweer niet frequent in de Ekkershof moet zijn, kan in voorkomende gevallen ook doorgereden worden vanaf het pleintje via de calamiteitenroute naar de Wegekker, alsof het om een doorgaande straat gaat.

Onderstaande tekening laat, met in rood de rijcurves (binnenstraal 5.5 m, buitenstraal 10 m) zien dat de Ekkershof goed bereikbaar is voor een brandweerauto. Bij de calamiteitentoegang staat een boom aan de westzijde in de berm van de Wegekker (zie tekening). Vanaf de oostzijde is de calamiteitentoegang zonder obstakels benaderbaar.



Situatietekening met rijcurves brandweer in rood aangegeven

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er zijn plannen om de huidige bebouwing te slopen om plaats te maken voor nieuwe woningen.
Vanwege dit voornemen is het noodzakelijk de ingreep te toetsen aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, om zicht te krijgen of er effecten optreden op beschermde natuurwaarden. Dit is via een veldbezoek beoordeeld. Dit onderzoek is in maart 2022 uitgevoerd, waarbij het plangebied is bezocht en beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.
Het onderzoek is gerapporteerd in een quickscan, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.
De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

5.8.2 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 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-West, bedraagt ca. 3.75 km. Om de stikstofdepositie vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar.
Er is derhalve geen noodzaak voor nadere toetsing of een compensatieplan.

5.8.3 Beschermde soorten

Vaatplanten

Op en in directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen beschermde en/of bijzondere vaatplanten aangetroffen of te verwachten. De huidige begroeiing betreft gras. Het is zichtbaar dat het tot voor kort dienst heeft gedaan als grasland (al dan niet voor agrarische doeleinden). Op en rondom het de perceel is zijn geen bloemrijke schrale randen aanwezig.

Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)

Door het ontbreken van optimaal ontwikkelde struiken en bomen op of rondom het perceel is het uitgesloten dat er vogels broeden waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Het gebied is geheel ongeschikt voor broedvogels (al of niet met beschermde nesten). Grondbroedende soorten zoals kievit, grutto, graspieper en dergelijke zijn eveneens uit te sluiten, aangezien het perceel geheel niet geschikt is voor deze soorten om te broeden, mede door de kleinschaligheid en de ligging te midden van een bewoond gebied.

Grondgebonden zoogdieren

Het gebied vormt op geen enkele wijze geschikt leefgebied voor beschermde grondgebonden soorten zoogdieren. Dit heeft te maken met het geheel ontbreken van structuurrijke plekken (bijvoorbeeld plekken waar takkenrillen liggen, dood hout aanwezig is, braamstruwelen groeien e.d.) daarnaast is de ligging te midden van een bewoond gebied geen geschikt leefgebied voor beschermde grondgebonden zoogdieren.
Er kunnen wel enkele soorten muizen voorkomen (zoals aardmuis, veldmuis en huisspitsmuis) en in mindere mate als foerageergebied dienstdoen voor soorten als konijn of egel.
Zwaar beschermde soorten zijn op voorhand uit te sluiten. Hiervoor zijn geen optimale habitats aanwezig en/of ontwikkeld.

Vleermuizen

Het gebied en het gebied rondom is geen optimaal/primair jachtgebied voor vleermuizen. Er zal in zeer beperkte mate gejaagd kunnen worden door enkele soorten, maar het gebied is dermate slecht ontwikkeld dat hier geen grote aantallen zullen jagen en de jachttijd zal van korte duur zijn.
De werkzaamheden zullen dan ook geen invloed hebben op vleermuizen, aangezien dit geheel geen primair jachtgebied vormt voor vleermuizen. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.
Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig op het perceel, omdat er geen bomen met holtes staan en geen geschikte bebouwing staat die vleermuizen kunnen huisvesten.

Vissen, amfibieën, reptielen en libellen

Beschermde en of bijzondere vissen, amfibieën en libellen zijn in het plangebied niet aangetroffen en/of te verwachten. Er is nergens optimaal voortplantings- en leefgebied ontwikkeld voor deze soorten.
De regenplassen die zijn ontstaan zullen in de zomerperiode opdrogen en geen voortplantingsplek vormen voor waterbewonende soorten.
Schrale bloemrijke vegetaties waar de insectenrijkdom hoog is ontbreken geheel.

Dagvlinders en overige ongewervelden

Algemeen voorkomende soorten dagvlinders en overige ongewervelden zullen in de zomerperiode het gebied aandoen als doorvlieggebied of als foerageergebied. Ei-afzetgebieden voor beschermde soorten zijn niet aanwezig en/of ontwikkeld. Daarvoor is het gebied ongeschikt. Zwaar beschermde soorten zijn niet aangetroffen en/of te verwachten.

5.8.4 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.
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

- Op- en rondom het perceel zullen enkele vleermuizen voor een korte periode kunnen jagen. Essentieel foerageergebied is geheel niet aanwezig. Hiervoor is er geen optimale struiken en bomenvegetatie aanwezig. Er is ook geen sprake van aantasting van primaire vliegroutes, omdat deze niet aanwezig zijn op de locatie door het ontbreken van een opgaande bomenstructuur. Op de locatie zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen en bebouwing aanwezig, omdat deze niet aanwezig zijn. Nader onderzoek naar het gebruik van de planlocatie door vleermuizen is daarom niet noodzakelijk. Overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming treden niet op.
- Effecten op beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn uit te sluiten. De beoogde ingreep heeft geen negatief effect op beschermde soorten en daarmee treden er geen overtredingen van verbodsbepalingen op van de Wet natuurbescherming.
- Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn uit te sluiten. Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig die als zodanig dienst kunnen doen.
- Effecten op algemeen voorkomende soorten broedvogels die in de nabijheid van het gebied kunnen broeden, zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli).
- Effecten op beschermde soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, reptielen en andere ongewervelden treden niet op, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in februari 2022 door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2021 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.
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.

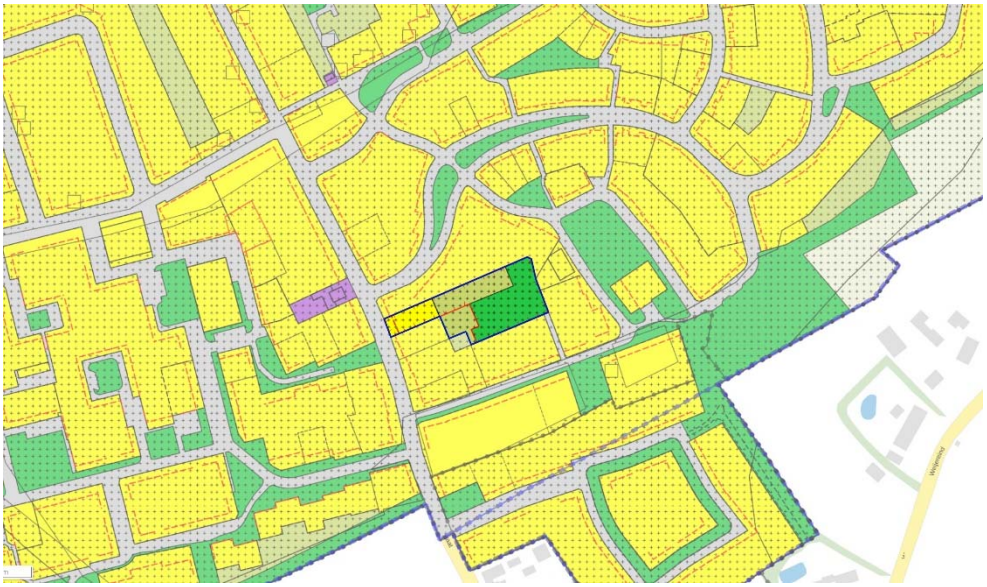
Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase en 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 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor het plangebied is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' met daarin blauwomlijnd aangegeven de begrenzing van het plangebied.

Zoals voorgaande uitsnede van de het geldende bestemmingsplan in en rondom het plangebied laat zien, is er slechts één bedrijfsbestemming aanwezig in de nabijheid van het plangebied en betreft het verder alleen woonbestemmingen.
Binnen de bedrijfsbestemming aan de Kruisstraat 114 is, op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' alleen bedrijvigheid toegelaten tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand vanwege potentiële bedrijfshinder van 30 m vanuit de grens van de bedrijfsbestemming tot de bouwmogelijkheden voor gevoelige bestemmingen, zoals woonbebouwing. De daadwerkelijke kortste afstand bedraagt ruim 60 m, derhalve ruimschoots meer dan de richtafstand.

Conclusie
In het plangebied en de omgeving is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die belemmeringen oplevert voor de woonkwaliteit. Ook levert de nieuwe bouwmogelijkheid voor woningen in het plangebied geen beperkingen op voor bedrijvigheid in de omgeving.

5.11 Gezondheid

5.11.1 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.

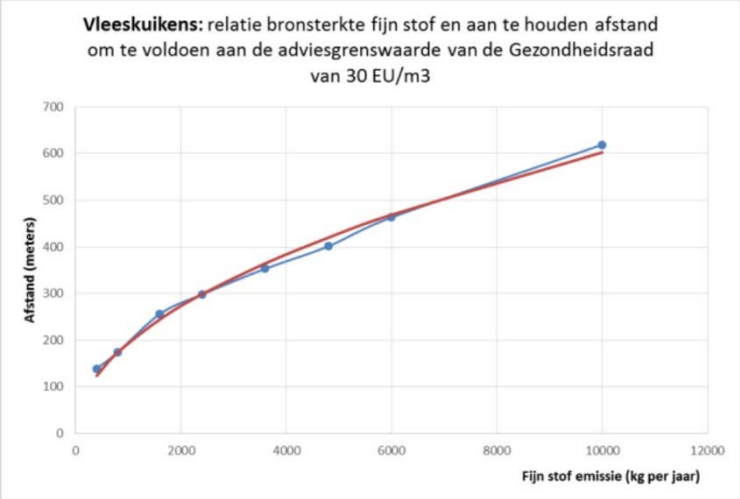
Binnen 250 m afstand komen geen actieve veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een varkenshouderij aan de Sleutelstraat 16 op ca. 560 m van het plangebied.

Binnen 1 kilometer van het plangebied liggen 3 pluimveebedrijven:

Bedrijf - adres	**Afstand tot plangebied in m**	**Fijnstofemissie in kg/jaar**
Vleeskuikens - Lange Dijk 2A	660	1719,785
Vleeskuikens - Lange Dijk 4	880	1208,742
Vleeskuikens - Lange Dijk 5	680	1427,06

(bron: www.bvb.brabant.nl).

De uitkomsten van endotoxine-onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen' (ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Deze hebben voor vleeskuikens geresulteerd in onderstaande grafiek, waarin de fijnstofemissie van een vleeskuikenhouderij is uitgezet tegen de minimale afstand die moet worden aangehouden tot een gevoelige bestemming om te voldoen aan de advieswaarde voor endotoxinen van de Gezondheidsraad van 30 EU/m^3.



Het vleeskuikenbedrijf dat zowel op de kortste afstand tot het plangebied ligt, als de hoogste fijnstofemissie heeft, is het bedrijf aan de Lange Dijk 2A. Uit de grafiek blijkt dat overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m^3 zou optreden, wanneer het bedrijf op minder dan ca. 250 m van het plangebied zou liggen. De daadwerkelijke afstand bedraagt 660 m, dus ruimschoots meer dan 250 m.
Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

5.11.2 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 ca. 5 km van het plangebied ligt.

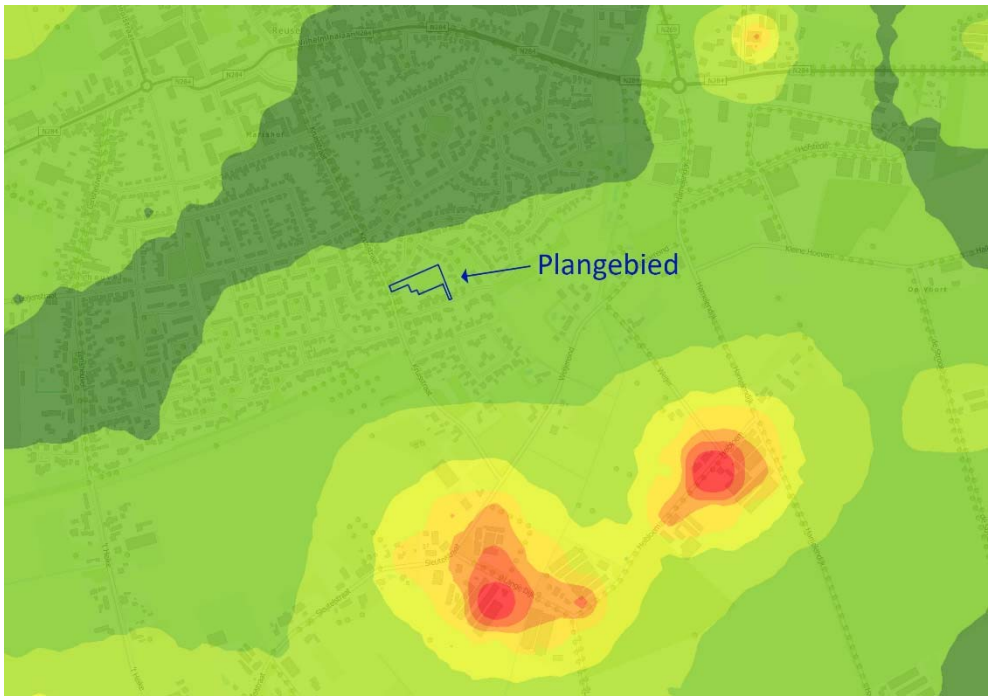
5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan de Ekkershof aanvaardbaar.

5.12 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 (OUÅ of OUÅ/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.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.
Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'goed'.
Ten zuiden van het plangebied liggen diverse veehouderijbedrijven. Het bedrijf aan de Sleutelstraat 16 ligt op de kortste afstand tot het plangebied: ca. 560 m. De overige bedrijven liggen op grotere afstand.
Tussen deze bedrijven en het plangebied ligt een substantieel aantal woningen in de bebouwde kom van Reusel, die dus op kortere afstand van deze veehouderijen gesitueerd zijn.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur Brabant (ODZOB)

Conclusie

De leefomgeving van het plangebied en omgeving is gekwalificeerd als 'goed'. Er liggen diverse veehouderijen ten zuiden van het plangebied (kortste afstand 560 m). Het plangebied kent in de directe omgeving woonbestemmingen, die op kortere afstand van deze veehouderijen gesitueerd zijn. Deze woningen zijn maatgevend voor de toelaatbare geurbelasting. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw in het plangebied.

5.13 Spuitzones

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.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bestemming gelegen. De kortste afstand tot de meest nabijgelegen agrarische bestemming bedraagt meer dan 130 m.

Conclusie

Er is geen sprake van beperkingen voor het gebruik van het plangebied door spuitzones of van beperking van spuitzones door het voorgenomen gebruik van het plangebied ten opzichte van de situatie in het geldende bestemmingsplan.

5.14 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

Vaste gedragslijn van de gemeente Reusel-De Mierden is, dat er voor initiatieven met minder dan 5 woningen geen vormvrije mer-beoordeling hoeft te worden gedaan, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden in verband met de aanwezigheid van natuur.

Voorliggend initiatief betreft 14 woningen, dus is een vormvrije mer-beoordeling aan de orde.

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 de toevoeging van 14 nieuwe woningen. 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.

5.15 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is veiliggesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c voor overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie heeft te kennen gegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap kan op hoofdlijnen instemmen met het plan en constateert dat passende oplossingen zijn aangedragen om de waterberging te realiseren, ook al is er door de intensieve bebouwing geen/weinig ruimte voor bovengrondse oplossingen.
Wel vraagt het Waterschap om bij de uitwerking van het plan rekening te houden met de lagere ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving en dat het water van de omringende woonpercelen dus kan afstromen naar het plangebied.
Daarom wordt gevraagd om bij de uitwerking van het plan te letten op voldoende verschil tussen het bouwpeil van de woningen en het peil van de openbare ruimte, alsook om te voorzien in een goede noodoverloop (naar het gemeentelijk riool) voor het geval de berging in het gebied vol raakt tijdens een stortbui.

De adviezen van het waterschap zijn in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRZBO)

De VRBZO geeft aan dat de bluswatervoorziening en bochten en breedtes van de wegen moeten voldoen aan de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening Brabant DEFINITIEF 1.0 vastgesteld'.

In de paragraaf inzake externe veiligheid is een subparagraaf 'Brandveiligheid opgenomen, waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan.

6.2.2 Omgevingsoverleg

Op 1 juni 2022 is een inloopinfomatiebijeenkomst gehouden, waarvoor bewoners uit de omgeving zijn uitgenodigd. Een verslag van dit omgevingsoverleg is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het omgevingsoverleg is als volgt samen te vatten:
In het algemeen was de stemming onder de buren positief ten aanzien van het plan. Velen realiseerden zich dat het met de hedendaagse trend van inbreiding gaat voor uitbreiding, ook heel anders had kunnen uitpakken. Hoewel het met name bij inbreidingsplannen niet mogelijk is om het iedereen naar de zin te maken, biedt dit plan toch overwegend een kwalitatief hoogwaardig beeld voor een doelgroep die past in de omgeving en waarbij zoveel als mogelijk is gedaan om de privacy in de aangrenzende percelen te ontzien.

6.2.3 Vervolgprocedure

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 van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 De bestemmingen

7.1 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 ten behoeve van 14 grondgebonden patiowoningen aan de Ekkershof te Reusel.
Bij het opstellen van het onderhavige 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, waarbij voor plannen van de gemeente Reusel-De Mierden de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. 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 landelijk standaard voor bestemmingsplan: 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. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de huisvestingsvraag voor arbeidsmigranten, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.
De planopzet is gericht op nieuwbouw van 14 patiowoningen aan de Ekkershof en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen.

Er mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming gebouwd worden. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en onder voorwaarde dat dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Er zijn beperkte mogelijkheden voor openbare nutsgebouwtjes: maximum oppervlakte 20 m^2, maximum bouwhoogte 4 m.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten met de volgende maximale bouwhoogten:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verkeersgeleiding en wegverlichting: max. 8 m;
- beeldende kunstwerken: max. 5 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: max. 4 m.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. tuinen, erven en terreinen.

Binnen deze bestemming mogen maximaal 14 woningen worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verbeelding.
Er zijn patiowoningen toegestaan binnen de als zodanig aangeduide bebouwingsmogelijkheden. Hoofdbebouwing mag uitsluitend achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte (van de hoofdbebouwing: de begane grondlaag zonder dakopbouw) mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan onder de voorwaarden, zoals genoemd in de regels.

Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.