GEMEENTE Reusel-De Mierden

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Reusel-De Mierden

Concept

Besluit tot vervanging van Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden

AANHEF

De gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden

overwegende dat:

a. de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden regels bevatten over woningbouwcategorieën en doelgroepen bij nieuwbouwplannen;
b. deze regels sturing geven op gewenste woningbouw in nieuwbouwplannen;
c. de kaders van de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 meer juridische status krijgen door doorvertaling in het omgevingsplan;
d. de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden verouderd is;
e. de VNG adviseert de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan bij de artikelen waar de Vangnetregeling op aangrijpt;
f. dat de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met inachtneming van het bepaalde in en krachtens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
g. dat de ontwerpwijziging van het omgevingsplan in digitale vorm gedurende de periode van zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 30 september 2025 tot en met 12 november 2025 en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen;
h. dat in de Nota ambtshalve wijzigingen enkele toevoegingen ten opzichte van de ontwerpwijziging worden voorgesteld vanwege de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet op 1 oktober 2025;
i. ten gevolge van het voorgaande worden in het Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden de volgende artikelen gewijzigd of toegevoegd:
    1. artikel 1.1 (gewijzigd);
    2. artikel 4.1 (gewijzigd);
    3. artikel 4.2 (gewijzigd);
    4. artikel 4.3 (gewijzigd);
    5. artikel 4.4 (gewijzigd);
    6. artikel 4.5 (gewijzigd);
    7. artikel 4.6 (gewijzigd);
    8. artikel 22.27 (gewijzigd);
    9. artikel 22.33 (gewijzigd);
    10. artikel 22.37 (gewijzigd);
    11. artikel 22.39 (gewijzigd);
    12. artikel 22.54 (gewijzigd);
    13. artikel 22.55 (gewijzigd);
    14. artikel 22.61a (gewijzigd);
    15. artikel 22.84 (gewijzigd);
    16. artikel 22.91 (gewijzigd);
    17. artikel 22.200 (gewijzigd);
    18. artikel 22.215 (gewijzigd);
    19. artikel 22.272 (gewijzigd);
    20. artikel 22.273a (toegevoegd);
    21. artikel 22.275 (gewijzigd);en
    22. 15.artikel 22.278 (gewijzigd).

BESLUIT

Wijzigartikel I

Het Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden te wijzigen, zoals opgenomen in Bijlage A van dit Besluit.

Artikel II

Deze wijziging staat gedurende een periode van 6 weken open voor beroep en treedt in werking na een periode van 4 weken aansluitend aan de publicatie van deze wijziging en bekendmaking van het besluit in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO).

SLUITING

Aldus besloten door de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op 3 februari 2026

Concept

Bijlage A Wijziging Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden

Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan in het tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op deze regels.
4. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn daar waar een TAM-omgevingsplan is vastgesteld de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-omgevingsplan.
5. Als een begripsbepaling in een ter plaatse geldend ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of een TAM-omgevingsplan afwijkt van een begripsbepaling, opgenomen in bijlage I, dan is op de begripsbepaling in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of TAM-omgevingsplan van toepassing op de desbetreffende regels in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan of TAM-omgevingsplan.

Afdeling 4.3 Woningbouwcategorieën en doelgroepen

Paragraaf 4.3.1 Algemene regels

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling gelden ter plaatse van Woningbouwproject.

Artikel 4.2 Woningbouwcategorieën

De onderverdeling in wooncategorieën van de nieuw te bouwen woningen moet per individueel woningbouwproject voldoen aan de onderstaande verdeling:
a. minimaal 30% moet een sociale huurwoning zijn;
b. minimaal 5% moet een sociale koopwoning in het lage segment zijn;
c. minimaal 13% moet een sociale koopwoning in het middensegment zijn of een middenhuurwoning;
d. minimaal 19% moet een sociale koopwoning in het hoge segment zijn.

Concept

Artikel 4.3 Doelgroepen

Het is verplicht een woning te gebruiken voor de doelgroepen zoals in dit artikel vermeld:
a. de doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm voor huishoudens;
b. de doelgroep voor middenhuurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor huishoudens;
c. de doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor huishoudens;
d. de doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor huishoudens;
e. de doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge segment zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,75 maal de DAEB-norm voor huishoudens.

Artikel 4.4 Instandhouding en minimale gebruiksoppervlakte

Het is verplicht de woning in te stand te houden zoals in dit artikel vermeld:
a. sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
b. middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
c. sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 5 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
d. de koper van een sociale koopwoning heeft gedurende de instandhoudingstermijn de plicht om in de woongelegenheid zijn hoofdverblijfplaats te hebben en zich op dat adres als woonachtige in te schrijven;
e. de minimale gebruiksoppervlakte voor nieuwe woningen bedraagt 50 m².

Artikel 4.5 Informatieplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders waarin aangetoond wordt dat de huurprijzen overeenkomen met de huurprijzen zoals bedoeld in artikel 5.161c eerste lid Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit geldt gedurende de in artikel 4.4 van deze regels gestelde instandhoudingstermijn voor de betreffende woningbouwcategorie.

2. Dit artikel is niet van toepassing indien de huurwoning wordt geëxploiteerd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

3. De indieningsvereisten zijn:
   a. Omschrijving van het woningbouwproject;
   b. Adres(sen) van de woning(en);
   c. Huurbedrag per maand van de woning (kale huurprijs);
   d. Peildatum van het overzicht.

Artikel 4.6 Meldingsplicht

1. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 4.2 van deze regels dient gedurende de in artikel 4.4 gestelde instandhoudingstermijn, door of namens verkoper uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.

2. Dit artikel is niet van toepassing indien de koopwoning wordt verkocht door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

Paragraaf 4.3.2 Woningbouwprojecten

[Gereserveerd]

Concept

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. op de grond staand;
    2. gelegen in achtererfgebied;
    3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
    4. niet hoger dan 5 m;
    5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
    6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. op de grond staand;
    2. niet hoger dan 5 m; en
    3. de oppervlakte niet meer dan 70 m^2;

c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
   2. voorzien van een plat dak;
   3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
   4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
   5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
   6. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. niet hoger dan 4 m; en
   2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwerf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
   2. op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
   3. achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;
g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
   1. een silo; of
   2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
   2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
   3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

concept

Concept

Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. In afwijking van artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

Concept

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel 22.36, onder a, onder 2, onder ii, van overeenkomstige toepassing.

2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg en niet voldoet aan de in artikel 22.36, onder a, onder 3 , gelden in plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3, gestelde eisen de volgende eisen:
   a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
   b. de oppervlakte niet meer dan 100 m^2; en
   c. buiten de bebouwde kom.

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid

Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:
a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
   1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
   2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   12. artikel 4.963, eerste lid onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is;

13. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of
14. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.

Concept

Concept

Artikel 22.54 Toepassingsbereik

1. Paragraaf 22.3.4 is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

2. In afwijking van het eerste lid is deze paragraaf niet van toepassing op geluid door een activiteit:
   a. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
   b. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar;
   c. op een niet-geluidgevoelige gevel;
   d. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; en
   e. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.

3. Deze paragraaf is niet van toepassing op het geluid van:
   a. het met een verplaatsbaar mijnbouwwerk aanleggen, aanpassen, testen, onderhouden, repareren en buiten gebruik stellen van een boorgat of stimuleren van een voorkomen via een boorgat, bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
   b. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen.

4. Deze paragraaf is alleen van toepassing op het geluid door activiteiten bij detailhandel als:
   a. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van meer dan 1,5 kW, met uitzondering van elektromotoren met een vermogen van 0,25 kW of minder; of
   b. een of meer stookinstallaties aanwezig zijn met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW.

Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van artikel 22.54, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
   a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
   b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2. In afwijking van artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is als:
   a. de activiteit al werd verricht voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en op een locatie is toegelaten op grond van:
      1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
      2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en
   b. het geluidgevoelig gebouw mag worden gebouwd op grond van:
      1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
      2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en.
   c. een activiteit op een geluidgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.

3. In afwijking van artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.

4. In afwijking van artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.

Concept

Concept

Artikel 22.61a Gegevens en bescheiden

1. Dit artikel is van toepassing op activiteiten op een gezoneerd industrieterrein en op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.

2. Dit artikel is niet van toepassing op een activiteit waar:
   a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;
   b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau (LA_{eq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
      1. 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
      2. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
   c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;
   d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
   e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
   f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
   g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
   h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en

i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt;

3. Dit artikel is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 22.61 of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.

4. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
   b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
      1. de grenzen van het terrein; en
      2. de ligging van de gebouwen;
   c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
   d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.

5. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

SubParagraaf 22.3.4.2 Geluid door activiteiten, anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen

Concept

concept

Artikel 22.84 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

In afwijking van artikel 22.83, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:

a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

concept

Concept

Artikel 22.91 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van artikel 22.90, tweede lid, zijn de waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245, ook van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object dat voor een duur van niet meer dan tien jaar is toegelaten:
   a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
   b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2. In afwijking van artikel 22.90, eerste lid, zijn de waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245, niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw of geurgevoelig object waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:
   a. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
   b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Concept

Artikel 22.200 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.129, eerste lid, 3.130 of 3.131 van het Besluit activiteiten leefomgeving en door een activiteit op een geurgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.

Concept

Artikel 22.215 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van artikel 22.214, tweede lid, is deze paragraaf ook van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw, dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
   a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
   b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2. In afwijking van artikel 22.214, eerste lid, is deze paragraaf niet van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw of van een slagschaduwgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:
   a. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
   b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Concept

Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een weg of spoorweg aan te leggen of te wijzigen als op grond van een omgevingsplan of bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een geluidgevoelig gebouw is toegelaten binnen het aandachtsgebied van die weg of spoorweg.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een weg als:
   a. deze is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
   b. een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
   c. de snelheid wordt verlaagd;
   d. een wegdeklaag wordt vervangen door een wegdeklaag met dezelfde of een grotere geluidsreducerende werking;
   e. de snelheid wordt verhoogd tot ten hoogste de maximumsnelheid, zoals die gold voor een tijdelijke snelheidsverlaging die als maatregel is opgenomen in een programma als bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van de Omgevingswet; of
   f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
      1. niet meer dan 52 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw;
      2. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan 1 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of
      3. als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan 51 dB: niet meer dan 1 dB meer dan de heersende waarde.
   g. het gaat om een geluidgevoelig gebouw:
      1. waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat; of
      2. dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
         i. op grond van dit omgevingsplan, met uitzondering van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of

ii. op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op een spoorweg als:
   a. de intensiteit, de verkeerssnelheid of een combinatie van beide wordt gewijzigd waardoor het geluid onafgerond niet meer dan 1,0 dB toeneemt ten opzichte van het geluid gedurende de drie jaren voorafgaand aan de wijziging;
   b. spoorstaven horizontaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 2 m;
   c. spoorstaven verticaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 1 m;
   d. de baanconstructie wordt vervangen door een baanconstructie die niet meer geluid emitteert dan de te vervangen constructie; of
   e. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
      1. niet meer dan 3 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan de heersende waarde; en
      2. niet meer dan 63 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

Concept

Artikel 22.273a Rekenregels

1. Onder het geluid door een weg of spoorweg wordt verstaan: het geluid door de aan te leggen of te wijzigen weg of spoorweg.

2. Het geluid door een weg of spoorweg wordt bepaald:
   a. voor het geluid door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVe bij de Omgevingsregeling; en
   b. voor het geluid door een lokale spoorweg die niet bij omgevingsverordening is aangewezen op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVf bij de Omgevingsregeling.

3. Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding, wordt:
   a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en
   b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de

heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.

Concept

Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 L_{den} wordt overschreden op:

a. een niet-geluidgevoelige gevel;
b. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; of
c. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.

Concept

Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht

Bijlage I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

Concept

DAEB-norm:	De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Concept

Middenhuurwoning:	Een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving.

Concept

Sociale huurwoning:	Een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder a Besluit kwaliteit leefomgeving.
Sociale koopwoning:	Een koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c, lid 1 onder b Besluit kwaliteit leefomgeving.
Sociale koopwoning in het hoge segment:	Sociale koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder b Besluit kwaliteit leefomgeving met een koopprijs van hoger dan € 330.000 en niet meer dan € 405.000 (prijspeil 2025).De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning in het hoge segment mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.
Sociale koopwoning in het lage segment:	Een sociale koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder b Besluit kwaliteit leefomgeving met een koopprijs van niet hoger dan € 240.000 voor een appartement en niet hoger dan € 285.000 voor een grondgebonden woning (prijspeil 2025).De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning in het lage segment mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.
Sociale koopwoning in het middensegment:	Een sociale koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder b Besluit kwaliteit leefomgeving met een koopprijs van hoger dan € 285.000 voor een woning en niet meer dan € 330.000 (prijspeil 2025). De maximale initiële koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Een sociale koopwoning in het middensegment mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.

Bijlage III Geografische Informatieobjecten

Woningbouwproject /join/id/regdata/gm1667/2025/f4efc36901334fef9d512d3f0c04cffb/nld@2025-11-26;4ccbe69fe2e949e697abdb3ae8c3a513

Concept

Concept

Motivering

Motivering

Op 1 januari 2021 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden in werking getreden.

Deze verordening bood een wettelijke grondslag om de woningbouwcategorieën 'sociale huurwoningen' of 'sociale koopwoningen' in de regels van een bestemmingsplan vast te leggen. Op grond van de verordening zijn doelgroepen voorgeschreven voor de beoogde sociale huur- en koopwoningen voor een bepaalde periode.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden is verouderd maar mag niet meer worden geactualiseerd door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Wel is het mogelijk om de regels in het omgevingsplan op te nemen.

De Kempische Visie op wonen 2024 – 2028 werd op 2 juli 2024 vastgesteld. In de visie is een gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen.

Door het opnemen van actueel beleid in het omgevingsplan kan meer sturing worden gegeven op de gewenste woningbouw. Initiatiefnemers van nieuwbouwplannen moeten zich bij het uitwerken van de plannen conformeren aan de actuele regels over woningbouwcategorieën en doelgroepen uit het omgevingsplan. Alleen dan kan er sprake zijn van een plan dat voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij sluiten we aan bij de woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het toevoegen van de Vangnetregeling Omgevingswet is nodig om een compleet omgevingsplan van rechtswege te hebben.

De Vangnetregeling Omgevingswet is een regeling van de minister van BZK die de Omgevingswet op een aantal punten aanvult. De regels in de Vangnetregeling die aanvullend zijn op de bruidsschatregels gelden naast de bruidsschat en wijzigen de bruidsschat niet. Ze zijn geen onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege en zijn ook niet zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Het ongewijzigd toevoegen van de aanvullingen aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan bij de artikelen waar de Vangnetregeling op aangrijpt heeft 2 voordelen:

a. De aanvullingen worden integraal onderdeel van het omgevingsplan en worden zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket.
b. De aanvullingen kunnen niet vergeten worden als op een later moment de aangevulde bruidsschatregels verwerkt worden in het nieuwe deel.