

ACCENT adviseurs



BP Stedelijk gebied, veegplan 2022-02

Toelichting

Gemeente Reusel-De Mierden

Colofon

Titel:	BP Stedelijk gebied, veegplan 2022-02
Auteur(s):	Roel Mennen
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	BP Stedelijk gebied, veegplan 2022-02
Projectnummer:	TOE02-21072-01b
Datum:	31 januari 2023
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor **goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Leeswijzer 5

2 Beleidskader 6

2.1 Algemene beleidskaders 6

2.2 Omgevingsaspecten 10

3 Ontwikkelingen 14

3.1 Beemden 31, Reusel 14

3.2 Draaiboom 35, Lage Mierde 15

3.3 Groeneweg 9, Reusel 20

4 Juridische opzet 27

4.1 Algemeen 27

4.2 Bestemmingen 27

5 Economische uitvoerbaarheid 29

6 Procedure 30

Bijlagen

1. Draaiboom 31, Reusel

    1.1 Ruimtelijke onderbouwing

    1.2 Historische toets bodem

    1.3 Voortoets stikstofdepositie

2. Groeneweg 9, Reusel

    2.1 Ruimtelijke onderbouwing

    2.2 Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

    2.3 Verkennend bodemonderzoek

    2.4 Nader bodemonderzoek

    2.5 Akoestisch onderzoek wegverkeer

    2.6 Quickscan Natuurwetgeving

    2.7 Nader ecologisch onderzoek

    2.8 Rapportage stikstofdepositie

    2.9 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

    2.10 Archeologisch Programma van Eisen

3. Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Reusel-De Mierden is voornemens om voor verschillende initiatieven in het stedelijk gebied een overkoepelend bestemmingsplan op te stellen, een zogenaamd veegplan. Het gaat in dit specifieke geval om 3 locaties in de kernen Reusel en Lage Mierde. De schaal en complexiteit per locatie verschilt, maar hebben als overeenkomst dat de initiatieven niet passend zijn op basis van het huidig planologisch kader. Tabel 1 geeft een overzicht van de ontwikkelingen.

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Beemden 31, Reusel	Gemeentelijk initiatief	Wijzigen bestemming 'Groen' naar 'Wonen'
2.	Draaiboom 35, Lage Mierde	Particulier initiatief	Realiseren van één woning
3.	Groeneweg 9, Reusel	Particulier initiatief	Herontwikkeling Fraterhuis en bouw woongebouw met 22 woningen

Tabel 1: Ontwikkelingen Stedelijk gebied veegplan 2022-02

1.2 Leeswijzer

De algemeen geldende beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken van de verschillende initiatieven worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zal van elk initiatief een planbeschrijving bestaande uit onder andere een ruimtelijke onderbouwing worden gegeven. Daarnaast zullen voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken nader toegelicht worden. Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische opzet van onderliggend bestemmingsplan. Hier zal worden ingegaan op onder andere de verbeelding, planregels en de bestemmingen. Hoofdstuk 5 benoemd de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte zal in hoofdstuk 6 de overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwingen en bijbehorende onderzoeken van de initiatieven zijn opgenomen als bijlage aan deze toelichting en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

2 Beleidskader

Onderstaand hoofdstuk geeft een beknopte beschrijving van relevante beleidsstukken waaraan de ontwikkelingen getoetst worden. Daarnaast geeft dit hoofdstuk een beschrijving van verschillende ruimtelijk relevante aspecten die als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond dienen te worden in een bestemmingsplanprocedure.

2.1 Algemene beleidskaders

2.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het rijk laat het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant ook in 2050 een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren.

De visie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht gebracht. Ten aanzien van duurzame verstedelijk is het belangrijk om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. In Brabant zijn er daily urban systems op meerdere schaalniveaus, namelijk die van het interstedelijk netwerk Brabantstad en de daily urban systems op streekniveau.

Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant daarbij steeds vaker voor herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening (15 april 2022) is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

De kernen Reusel en Lage Mierde zijn aangewezen als 'landelijke kern'. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent in deze kernen op inbreiding en herstructurering. Het doel daarbij is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk, als landelijk gebied. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.3 Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op dit moment beschikken de gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) allemaal over een eigen woonvisie. Dat is belangrijk, omdat elke gemeente een unieke woonkwaliteit (en knelpunten op de woningmarkt) heeft. Maar daarnaast zijn er vooral ook veel gelijkenissen. Daarom is in 2019 een regionaal woondocument opgesteld om gemeenschappelijke uitgangspunten te formuleren en een aantal samenwerkingsafspraken vast te leggen.

Het doel is om op deze manier te komen tot een evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio. Hiervoor zijn vijf speerpunten geformuleerd, te weten 'het versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier', 'behoud van betaalbaar wonen', 'zorg voor elkaar faciliteren', 'klaar voor de toekomst' en 'werken en wonen'.

Regionaal woningbouwprogramma

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

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen zijn de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De gemeente Reusel-De Mierden dient 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2040.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is daarom een strategie gekoppeld. Voor het grootste deel van de dorpskernen is op de strategiekaart aangegeven om de bestaande situatie te bestendigen. De strategie daarbij is het behouden van de bestaande kracht en het doorzetten van de huidige beleidslijnen.

Gebiedsontwikkelingen die voortvloeien uit de omgevingsvisie en waarvoor bijdragen nodig zijn, komen overeen met de gebiedsstrategieën die in de omgevingsvisie zijn opgenomen. Daarnaast wordt in het visiedocument beschreven dat er binnen de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken worden aangewezen. Doel is om gebruik te maken van reeds in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijgekomen of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

In september 2013 heeft de raad ingestemd met de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen', waarin de ambities voor de toekomst van Reusel-De Mierden zijn beschreven. De visie beschrijft de door inwoners en maatschappelijke organisaties gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Reusel-De Mierden in 2030. De visie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' is vertaald in de volgende twaalf ambities voor de lange termijn:

Groen

- Landelijk karakter
- Duurzaamheid

Gezamenlijk

- Dorps wonen
- Behoud kleine kernen
- Grote sociale cohesie en actief verenigingsleven
- Zorgzame dorpen
- Streven naar een evenwichtige samenleving
- Trots op het historisch en cultureel erfgoed

Grenzeloos

- Stimulans werkgelegenheid
- Verbeterde bereikbaarheid
- Blik op België
- Samenwerking in de regio

Per ambitie zijn concrete uitvoeringsopties ontwikkeld.

2.2 Omgevingsaspecten

Archeologie en cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Dit geldt tevens voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is daarom noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de bedrijfsactiviteiten. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van bedrijvigheid wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort.

Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. Hierin dient aangetoond te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het wettelijk kader voor de beoordeling van geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee manieren betrekking op ruimtelijke procedures. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Gezondheid

Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland. Dit geëmitteerde 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 relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine is nog niet afgerond. De Kempengemeenten adviseren daarom bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen.

Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen dan wel het realiseren van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen.

Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Stikstof

Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb is het verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat significant negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. De Raad van State hanteert als uitgangspunt dat een project dat kan leiden tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied. Op grond van artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn mag alleen toestemming worden verleend voor het project als een passende beoordeling de zekerheid geeft dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

Water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.
De gemeente Reusel-De Mierden valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Ontwerp Waterbeheerprogramma 'water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Het waterbeleid van de gemeente Reusel - De Mierden zelf 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.

3 Ontwikkelingen

3.1 Beemden 31, Reusel

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.1.1 Planbeschrijving

Initiatief

De ontwikkeling betreft de verkoop van een reststrook groen aan de eigenaren van het perceel Beemden 31 in Reusel. De huidige bestemmingsplan van het perceel verandert daarbij van 'Groen' naar 'Wonen'.

Plangebied

Het plangebied betreft een groenstrook voor het perceel behorende tot Beemden 31 in Reusel. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als RSL00, sectie C, nummer 5067.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018"

3.2 Draaiboom 35, Lage Mierde

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Draaiboom 35 is als bijlage xx aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

3.2.1 Planbeschrijving

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om een bouwtitel toe te voegen aan het perceel Draaiboom 35 in Lage Mierde. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid ligt echter niet over het gehele plangebied, waardoor het niet mogelijk is om voor het gehele gebied een wijzigingsplan procedure te doorlopen.

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van een extra woonmogelijkheid op het perceel behorende tot Smidsstraat 13 in Hooge Mierde. Deze woning zal worden gerealiseerd in de Vlaamse schuur die in de huidige situatie op het perceel te vinden is. Dit initiatief was opgenomen in een eerder veegplan maar is abusievelijk weggevallen bij het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (vastgesteld 18 december 2018).

Plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Lage Mierde aan het historische bebouwingslint de Draaiboom. De lintbebouwing is gevarieerd van opzet. Het plangebied is in gebruik als gazon/tuin en kent geen bebouwing. Kadastraal staat het perceel bekend als MDE02, sectie H, nummer 1704 (gedeeltelijk) en 1312. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', vastgesteld op 18 december 2018, heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Behoudens het perceel 1312 is aan het plangebied een wijzigingsbevoegdheid toegekend om een bouwtitel voor een woning toe te voegen. Navolgend figuur toont de begrenzing van het plangebied en een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

De beoogde woning in de toekomstige situatie wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. De voorgevel wordt gesitueerd in de gevellijn van de naastgelegen woningen. Om voldoende afstand te creëren tussen de woningen wordt het vrijstaande hoofdgebouw op drie meter afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen gepositioneerd. Het plangebied wordt ontsloten via de Draaiboom. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Navolgend figuur toont een impressie van de toekomstige opzet en verkaveling van het plangebied.



Figuur 3: Mogelijke opzet en verkaveling toekomstige situatie

3.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking: Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woontitel. Aangezien het toevoegen van één woontitel niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening: Het plangebied is in de verordening aangeduid als stedelijk gebied (landelijke kern). Voor het stedelijke gebied geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te zijn en past binnen de regionale afspraken. De nieuwe woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande structuur waarbij nieuwe, duurzame en gasloze, bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor kan het initiatief worden gezien als een duurzame stedelijke ontwikkeling. Planologisch gezien voorziet voorliggend initiatief in het toevoegen van één wooneenheid. Hierdoor past het initiatief binnen de kaders van de regionale afspraken.

Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019-2023: Voor de gemeente Reusel-De Mierden wordt voor de periode 2018-2028 een behoefte van circa 550 woningen verwacht. Gelet op de druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. Voor het versnellen van de bouwproductie wordt de voorkeur gegeven aan herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief voorziet hierin.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel-De Mierden: Aan het plangebied is de visiekaart 'Lintbebouwing' toegekend. Voor de kern van Lage Mierde is het zaak dat de ruimtelijke structuur wordt verstrekt en de open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap worden gehandhaafd. De nieuwe woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande lintbebouwing. De bestaande structuur wordt hierdoor versterkt. Van een achterliggend landschap is hier geen sprake. Aan de achterzijde van het plangebied grenzen tuinen van woningen.

Uitvoerbaarheid

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat aan het plangebied een hoge verwachting (historische kernen en linten) is toegekend. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 250 m2 en dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan wordt aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal worden beoordeeld of er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Bedrijven en milieuzonering

Het plan betreft het toevoegen van één woning binnen een bestaande bebouwingslint. De bestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd. Er is hierdoor geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gevestigd. Er zijn geen inrichtingen die invloed hebben op het plangebied.

Bodem

Met voorliggende bestemmingsplanwijziging worden geen bodemingrepen verricht. Het huidige gebruik (wonen) wordt niet gewijzigd. Voor de locatie geldt volgens de bodemfunctieklassenkaart de functieklasse 'wonen'. Een nader bodemonderzoek is op dit moment niet nodig. Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen de woning wordt een bodemonderzoek overlegd.

Externe veiligheid

Met behulp van de risicokaart is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over het spoor, het water of door leidingen. Ook vinden er geen risicovolle activiteiten plaats en zijn er geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Geluid

Direct om het plangebied liggen wegen met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Conform de Wgh hebben deze wegen geen geluidzone. Op grond van de Wgh geldt voor het aspect wegverkeerslawaai geen onderzoeksplicht.

Geur

Het plangebied ligt op circa 500 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Er staan meerdere woningen tussen het plangebied en het bedrijf in, waardoor het initiatief geen nadere belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering vormt.

Gezondheid

In verband met een verhoogd gezondheidsrisico wordt geadviseerd om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit het Endotoxinen toetsingskader 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 600 meter van het plangebied. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft verder niet doorlopen te worden.

Luchtkwaliteit

Met voorliggend initiatief wordt één woontitel toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het initiatief geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

Milieueffectrapportage

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden, zoals benoemd op de D-lijst van het Besluit MER. Er geldt daardoor geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing van de milieuaspecten in de toelichting is hieraan voldaan en geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Natuurwaarden

Op circa 1,5 kilometer van het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Uit een berekening naar stikstofdepositie blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Verder biedt het plangebied geen geschikt habitat voor vissen, reptielen en amfibieën. Wel is het plangebied geschikt als leefgebied voor algemene grondgebonden zoogdieren, zoals egels en diverse soorten muizen. Doordat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig is, is er geen sprake van afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten.

Parkeren

Volgens de parkeernormering geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Spuitzones

In de omgeving van de plangebied zijn geen activiteiten met gewasbeschermingsmiddelen aanwezig. De verwachting is ook niet dat in de omgeving deze teelten uitgevoerd gaan worden.

Verkeer

Het toevoegen van één woontitel brengt extra verkeer met zich mee. Deze toename is minimaal en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de (omliggende) wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. Beide woningen worden ontsloten via de bestaande uitritten.

Water

Waterschap de Dommel maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m2 geldt er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In maart 2021 is een partiële herziening van de Keur vastgesteld. Met deze herziening is de hierboven genoemde eis van maximaal verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m2 naar 500 m2. In de toekomstige situatie zal het aantal m2 aan verhard oppervlak met minder dan 500 m2 toenemen, waardoor er vanuit het waterschap geen sprake is van een compensatieverplichting.

3.3 Groeneweg 9, Reusel

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Groeneweg 9 is als bijlage xx aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

3.3.1 Planbeschrijving

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Groeneweg 9 in Reusel te herontwikkelen. Dit door het voormalige Fraterhuis te transformeren naar 8 woningen en in de achtertuin een woongebouw met 22 appartementen te realiseren. Binnen het huidig planologisch kader is het echter niet mogelijk om deze gronden te ontwikkelen voor woningbouw. Er is een ruimtelijke procedure vereist om het bestemmingsplan te herzien.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groeneweg 9 ten zuiden van het centrum van de kern Reusel. De locatie staat kadastraal bekend als RSL00, sectie A, nummer 3605. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.970 m^2. In navolgend figuur wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.



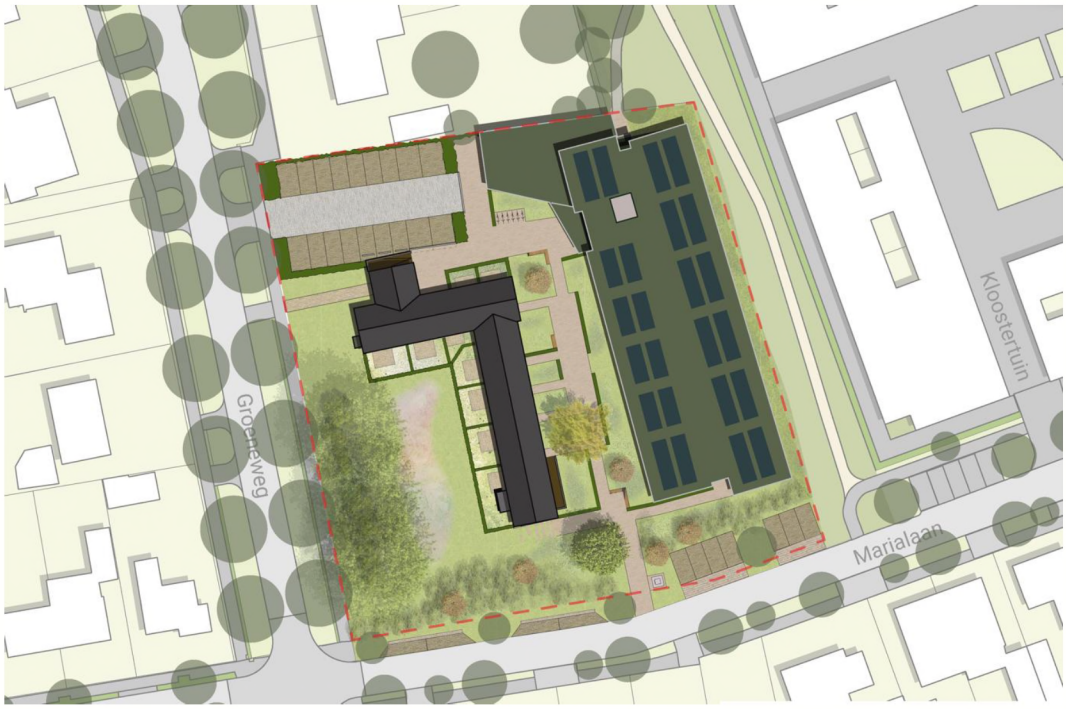
Figuur 4: begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', vastgesteld op 18 december 2018. Aan de betreffende locatie zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ten slotte heeft het vlak met de bestemming 'Wonen' nog de specifieke aanduidingen 'gestapeld' en 'karakteristiek'.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de één laagse bebouwing aan de noordzijde van het Fraterhuis gesloopt worden. Het monumentale Fraterhuis blijft behouden en wordt getransformeerd tot 8 woningen. Tevens zal de in de tuin aanwezige kas verwijderd worden. Vervolgens zal er op de oostzijde van het perceel een woongebouw met 22 appartementen gerealiseerd worden. De ruimte tussen het bestaande Fraterhuis en de nieuwbouw zal worden ingericht als gezamenlijke tuin.

De beoogde nieuwbouw zal uit twee lagen bestaan. Aan de zijde van de Marialaan volgt de linkervleugel van de nieuwbouw het Fraterhuis. De hoekverdraaiing van twee graden in de nieuwbouw geeft de centrale gang aan de centrale parkzijde geborgenheid, terwijl het gebouw zich meer opent aan de Marialaan. Aan de noordzijde van het Fraterhuis zal een parkeerplaats gerealiseerd worden met een ontsluiting aan de Groeneweg. Navolgend figuur geeft een weergave van de toekomstige situatie.



Figuur 5: stedenbouwkundig plan (bron: Urban Jazz)

3.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking: het planvoornemen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling waardoor de behoefte naar deze woningen dient te worden beschreven. Uit regionale en gemeentelijke prognose- en behoeftecijfers blijkt dat er veel vraag is naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een specifieke vraag naar een meer gevarieerd woningaanbod. Het bouwen van appartementen draagt daaraan bij.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening: De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim omgevingsverordening, aangezien de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. De behoefte kan middels prognosecijfers worden verantwoord, waardoor de beoogde ontwikkeling binnen de hoofdregel van de Interim omgevingsverordening past.

Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma: Voor de woningbouwafspraken in de sub regio de Kempen zijn de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De gemeente Reusel-De Mierden dient 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2040.

Kempische Visie op Wonen 2019-2023: Planologisch gezien voorziet voorliggend initiatief in de realisatie van 30 woningen. Uit de 'Kempische Visie op Wonen 2019-2023' blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Er wordt de voorkeur gegeven om woningbouw te realiseren op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, in combinatie met een gevarieerd woningbouwprogramma. De herontwikkeling en de nieuwbouw bij het Fraterhuis sluiten aan op deze doelstellingen en past hiermee binnen de Kempische Visie op wonen 2019-2023.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel-De Mierden: Volgens de gemeentelijke omgevingsvisie worden er binnen de gemeente geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aangewezen. Doel is om gebruik te maken van reeds in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijgekomen of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De beoogde ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied voorziet hierin.

Uitvoerbaarheid

Archeologie

Hoewel uit de boringen blijkt dat een deel van de top van de C-horizont is verstoord, kan niet vastgesteld worden tot hoever deze verstoring zich doorzet. Archeologische resten, en met name diepere archeologische sporen, kunnen ondanks deze verstoring nog binnen het plangebied aanwezig zijn. De hoge archeologische verwachting voor het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd blijft daarom behouden. Gezien de opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven te vinden die een belemmering kunnen vormen op het plangebied. Daarnaast worden binnen het plangebied enkel woningen opgericht, waardoor de ontwikkeling ook geen belemmering vormt voor de omgeving.

Bodem

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van één van de boorpunten een verontreiniging met PAK aangetroffen. Echter blijkt uit een nader onderzoek naar deze verontreiniging dat het een lokale puntbron betreft. De verontreiniging bevindt zich tot een diepte van maximaal 0,5 m – mv en heeft een volume van kleiner dan 25 m³. Er is in de zin van de Wet Bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Cultuurhistorie

Volgens het vigerende bestemmingsplan dient het bestaande Fraterhuis dus beschermd te worden. De beoogde planontwikkeling – de nieuwbouw van een appartementencomplex – voorziet daarin. In het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de karakteristieke elementen van het Fraterhuis. Daarnaast sluit het ontwerp van de nieuwbouw qua hoogte en uitstraling aan bij de bestaande bebouwing.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, basisnetroutes, buisleidingen of overige risicobronnen te vinden die een belemmering kunnen vormen op het plangebied.

Geluid

Middels een akoestisch onderzoek is de maximale geluidsbelasting op de gevels berekend. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 47 dB als gevolg van de Groeneweg. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

Geur

Uit de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door het ODZOB blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving goed is voor wat betreft het aspect geur. Tevens zorgt de planontwikkeling er niet voor dat omliggende veehouderijbedrijven in hun belangen worden geschaad.

Gezondheid

Het plangebied ligt niet gelegen binnen een straal van 250 meter van varkens- en pluimveebedrijven of binnen een straal van twee kilometer van een geitenhouderij. Hiermee vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor het planvoornemen.

Luchtkwaliteit

Het planvoornemen valt gezien het aantal woningen binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt. Tevens heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Milieueffectrapportage

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijziging en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is, dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Natuurwaarden

Middels een quickscan flora en fauna is onderzocht of er ter plaatse van het plangebied beschermde diersoorten of natuurgebieden voorkomen. Uit het onderzoek blijkt dat dit het geval kan zijn, indien de aanwezige conifeer gekapt zal worden. Verder dient rekening gehouden te worden dat de bomenrij in de omgeving van de Groeneweg - die mogelijk als vliegroute fungeert voor vleermuizen - behouden blijft en geen toename optreedt van nachtelijke verlichting op de bomenrij tijdens en na de voorgenomen plannen op de planlocatie.

Spuitzones

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Stikstof

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland West' is gelegen op een afstand van 3,1 kilometer van het plangebied. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie een significant negatief veroorzaakt is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument AERIUS Calculator een stikstofdepositieberekening verricht. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Watertoets

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem in overleg met het waterschap nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor achtertuinen met diepe(re) woonpercelen. Voortuinen, zijtuinen etc. vallen binnen de bestemming 'Wonen'. De tot 'Tuin' bestemde gronden mogen worden gebruikt als tuin, erf en terrein bij woningen, waarbij het aanbrengen van verhardingen wordt beperkt. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De hoogte van erfafscheidingen is in lijn met de regeling zoals binnen de bestemming 'Wonen'. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn, met uitzondering van de gronden die voor de voorgevelrooilijn van woningen zijn gelegen. Hiervoor geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen voor de percelen waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde) mogen worden opgericht en voor gronden die gebruikt mogen worden als tuin of erf behorende bij de woning. Om te voorkomen dat op grote percelen bijbehorende bouwwerken op een te grote afstand van het hoofdgebouw worden opgericht, geldt voor het bestemmingsvlak 'Wonen' een diepte van maximaal 40 meter. Zo blijft de bebouwing geclusterd op het perceel.

Uitsluitend achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn mag het hoofdgebouw gebouwd worden. Binnen het bestemmingsvlak mogen maximaal het bestaande aantal legale woningen worden opgericht, tenzij anders aangeduid.

Verder gelden voor de bestemmingsvlakken op de verbeelding de volgende uitgangspunten:

- De woningtypologieën zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding.
- Standaard wordt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Uitzondering hierop zijn bestaande hoofdgebouwen die al op een kortere afstand van de perceelsgrens liggen. Dan geldt de bestaande afstand.
- Voor hoofdgebouwen geldt een standaard diepte van 12 meter bij aaneengesloten woningen en 15 meter bij vrijstaande woningen.
- De maximale goot- en bouwhoogte zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding.

Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (achter de achtergevel van de woning) mag voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 150 m^2. Bij grotere percelen is een maximum oppervlak van 200 m^2 toegestaan. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter, tenzij het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak. Dan geldt voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 meter. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig de archeologische verwachtingen- en waardenkaart behorend tot de erfgoednota van de gemeente Reusel-De Mierden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2021 zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de bescherming van de archeologische waarden. Dit bestemmingsplan bevat de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 t/m 5. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Voor de bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig de erfgoednota, per dubbelbestemming.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst. Voor de particuliere initiatieven binnen onderhavig bestemmingsplan zijn anterieure overeenkomsten afgesloten, zodat er voor die initiatieven geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6 Procedure

Vooroverleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is in het kader van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022' gevoerd. In navolging van dit vooroverleg is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

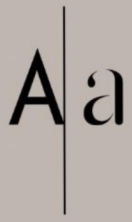
Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 juni 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Reusel-De Mierden. In deze periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gebundeld in een nota zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In deze nota staat de inhoudelijke reactie en of het ontwerpbestemmingsplan hierop is aangepast.

Vanwege de ingediende zienswijzen en gewenste verdiepingsslag bij sommige ontwikkelingen is besloten om de afronding van de bestemmingsplanprocedure te splitsen. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkelingen in het onderhavig bestemmingsplan apart naar de raad wordt gegaan ter besluitvorming.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022-02' in de vergadering van 31 januari 2023 vastgesteld.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl