

ACCENT adviseurs



Ruimtelijke onderbouwing Fraterhuis Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Fraterhuis Reusel
Auteur(s):	Roel Mennen & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	Herbestemming Fraterhuis, Reusel
Projectnummer:	21080
Datum:	3 mei 2022
Status:	ROB01-21080-1D
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 Ligging en begrenzing 5

2 Planvoornemen 6

2.1 Achtergrond 6
2.2 Bestaande situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 7

3 Beleidskader 9

3.1 Nationaal beleid 9
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 15

4 Omgevingstoets 18

4.1 Besluit milieueffectrapportage 18
4.2 Bodem 18
4.3 Geluid 19
4.4 Luchtkwaliteit 20
4.5 Externe veiligheid 21
4.6 Bedrijven en milieuzonering 22
4.7 Geur 23
4.8 Gezondheid 24
4.9 Spuitzones 25
4.10 Verkeer en parkeren 26
4.11 Watertoets 28
4.12 Flora en fauna 29
4.13 Archeologie 31
4.14 Cultuurhistorie 32

5 Procedure 34

Bijlagen

Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Nader bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5: Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 6: Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 7: Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 8: Archeologisch Programma van Eisen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Groeneweg 9 in Reusel te herontwikkelen. Dit door het voormalige Fraterhuis te transformeren naar 8 grondgebonden 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.

De gemeente Reusel-De Mierden maakt hiervoor gebruik van periodieke herzieningen van de bestemmingsplannen (veegrondes) met een onderscheid tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het buitengebied. Onderhavig planvoornemen wordt meegenomen bij de eerstvolgende partiële bestemmingsplanherziening van het stedelijk gebied. Deze ruimtelijke onderbouwing zal hierbij deel uitmaken van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

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 figuur 1 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

2 Planvoornemen

2.1 Achtergrond

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', vastgesteld op 2 oktober 2019 (figuur 2). 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'. Het beoogde plan is in strijd met de planregels van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2.2 Bestaande situatie

Het perceel wordt in de bestaande situatie gekenmerkt door het Fraterhuis. Dit monumentale pand bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aan de noordzijde van het pand is één laagse bebouwing aanwezig. De bebouwing wordt omgeven door grote bomen en veel overig groen. Figuren 3 en 4 tonen een boven- en een vooraanzicht van het perceel.



Figuur 3: Bovenaanzicht plangebied

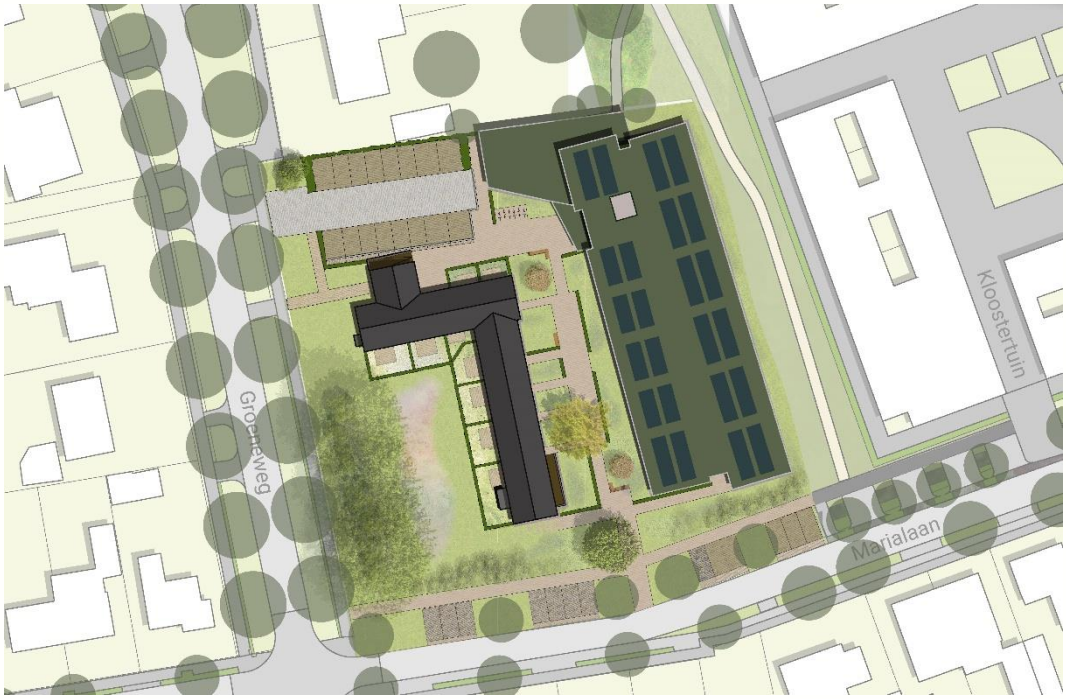


Figuur 4: Aanzicht Fraterhuis vanaf de Groeneweg

2.3 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 naar 8 grondgebonden 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 worden gerealiseerd. 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. Onderstaande afbeeldingen geven een weergave en sfeerimpressie van de toekomstige situatie.



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan (bron: Urban Jazz)





Figuur 6: sfeerimpressies toekomstige situatie

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig:

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

1 Rijksvaarwegen
2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3 Kustfundament
4 Grote rivieren
5 Waddenzee en waddengebied
6 Defensie
7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

8 Elektriciteitsvoorziening
9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10 Ecologische hoofdstructuur
11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12 IJsselmeergebied
13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. 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.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe, waardoor de ontwikkeling ladderplichtig is. In de navolgende paragraaf wordt derhalve een beschrijving van de behoefte uiteengezet.

Behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door demografische ontwikkelingen. De kwantitatieve woningbehoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal inwoners. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisatie 2020) bevat voor de gemeente Reusel-De Mierden een bevolkingsgroeiprognose voor de periode 2020–2040. Op basis van deze prognose wordt verwacht dat het aantal inwoners de komende jaren gestaag zal toenemen. In totaliteit is geprognosticeerd dat het aantal inwoners tussen 2020 en 2040 met circa 640 toeneemt.

Binnen de regio Eindhoven (Brainport regio) ervaart men momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Brainport Eindhoven heeft met haar mainportstatus – naast Rotterdam en Schiphol – een bijzondere positie. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is daarmee een urgente opgave.

De regio heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Daarnaast ligt de regionale woningbouwbehoefte in de periode vanaf 2024 tot 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen. Uit deze cijfers blijkt de behoefte voor nieuwe woningen binnen de regio Eindhoven. De gemeente Reusel-De Mierden zal vanwege de ligging binnen de regio Eindhoven een significante rol kunnen spelen in het verwezenlijken van deze woningbouwbehoefte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante nationale beleidsdocumenten

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.

- Welvarend: De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatbestendig: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied. Figuur 7 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie ligt in 'landelijke kern' binnen het thema 'verstedelijking'.



Figuur 7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Volgens de basisregeling moet er sprake zijn van duurzame stedelijke ontwikkeling. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, zoals het ontwikkelen van lege percelen of het benutten van leegkomen of leegstaand erfgoed. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'verstedelijking afweegbaar'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. De behoefte beschrijving is reeds uiteengezet in hoofdstuk 3.1.3. Hierdoor valt de beoogde ontwikkeling binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante provinciale beleidsdocumenten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 sub regio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave. De gemeente Reusel-De Mierden behoort tot de sub regio de Kempen.

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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante regionale beleidsdocumenten.

3.3.2 Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 vastgesteld. De Kempische visie op wonen biedt de vier Kempengemeenten een sturingskader om de komende jaren de volgende vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt op te pakken:

1 het 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 we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

2 behoud van betaalbaar wonen;
De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom hebben we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.

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 we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

4 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 we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.

5 wonen en werken.
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. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Conclusie

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 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

3.4.2 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

Met name de ambities 'streven naar een evenwichtige samenleving' en 'trots op het historisch en cultureel erfgoed' sluiten aan bij de beoogde planontwikkeling. Per ambitie zijn concrete uitvoeringsopties beschreven. Bij het streven naar een evenwichtige samenleving is dat onder andere het realiseren van een gevarieerd woningaanbod. Daarnaast heeft de ambitie 'trots op het historisch en cultureel erfgoed' de uitvoeringsoptie om historische locaties te benutten. De herontwikkeling van het Fraterhuis sluit daarmee goed aan bij deze ambitie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

3.4.3 Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven

De gemeente Reusel-De Mierden heeft haar beleid ten aanzien van woningbouwinitiatieven vastgelegd in de "Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven". De gemeenteraad heeft deze beleidsregels vastgesteld op 22 mei 2018. Op 15 december 2020 heeft de raad deze voor het laatst gewijzigd. In het beleid van de gemeente gelden verschillende eisen waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen. Het initiatief moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van provinciale en gemeentelijke kaderstellende documenten. Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, zoals nieuwbouw, transformatie (functieverandering naar woningbouw) en woningsplitsing. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod of sociale woningbouw.

De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:

- Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
- Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
    - woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
    - het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q.-besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.

- Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (of wonen met zorg) beogen, krijgen de voorkeur boven andere plannen.
- Plannen die de ontwikkeling van sociale woningbouw beogen (sociale huur en/of sociale koop) krijgen de voorkeur boven andere plannen.

3.4.4 Nota impuls sociale woningbouw

Op 15 december 2020 heeft de raad de Nota Impuls sociale woningbouw vastgesteld, die op 1 januari 2021 in werking is getreden. Het doel van deze nota is om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. We streven hierbij gemeentebreed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw. Hierbij kijken we of en hoe het plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw, zoals is vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 en de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven. Als een bouwplan niet kan voorzien in voldoende sociale woningen vragen wij initiatiefnemers om een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw te doen.

Conclusie

Plannen moeten minimaal 40% sociale woningbouw bevatten. De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor het merendeel uit sociale huurwoningen (22 van de 30 woningen). Dit vertaalt zich naar een percentage van 73%. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen uit de beleidsregels beoordeling sociale woningbouwinitiatieven.

4 Omgevingstoets

4.1 Besluit 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.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectenrapportage inwerking getreden. De wetswijziging heeft tot gevolg dat nu ook onder de drempelvoorwaarden uit de D-lijst van het Besluit MER een formele procedure en apart besluit is vereist. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan daarbij worden aangemerkt als activiteit die, zij het onder de opgenomen drempelwaarden, voorkomt in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Daardoor is formeel sprake van een wijziging van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling, d.d. 2 mei 2022, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen 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'.

Conclusie

Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.2 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel om vast te stellen of een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieu hygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Tijdens het veldwerkonderzoek zijn op het maaiveld van de planlocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) en/of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van één van de boorpunten is de bovengrond analytisch sterk verontreinigd met PAK. De overige bovengrond is analytisch licht verontreinigd met lood en minerale olie. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De oorzaak van de sterke PAK verontreiniging is onbekend. Waarschijnlijk is de verontreiniging ontstaan door (vooralsnog) onbekende historische activiteiten die ter plaatse van het klooster hebben plaatsgevonden. Op basis van deze verontreinigingssituatie is nader onderzoek gewenst.

Nader bodemonderzoek

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd vanwege het aantreffen van een sterke verontreiniging met PAK tijdens het verkennend bodemonderzoek. De rapportage d.d. 28 april 2022, is als bijlage toegevoegd. Uit de analyseresultaten is gebleken dat er in de monsters van het nader onderzoek geen PAK verontreinigingen (meer) zijn aangetroffen. De eerder aangetroffen verontreiniging betreft een lokale puntbron. De verontreiniging bevindt zich tot een diepte van maximaal 0,5 m - mv en heeft een volume van kleiner dan 25 m^3. Er is in de zin van de Wet Bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging is, zoals in voorgaand onderzoek is vermeld, hoogstwaarschijnlijk ontstaan door historische activiteiten bij het voormalige klooster.

Conclusie

Het advies is om de puntverontreiniging te verwijderen voorafgaand aan de uitvoering van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden. Ter borging van deze maatregel is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022' de verontreiniging op de verbeelding aangeduid met de 'overig – bodemsanering'. In de regels is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat de gronden pas in gebruik kunnen worden genomen nadat de aanwezige bodemverontreiniging is verwijderd.

4.3 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. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het uitgevoerde onderzoek (zie bijlage) wordt de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de N284. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Groeneweg, Korenbocht, Kruisstraat en Marialaan) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek zijn de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het nieuwe appartementencomplex maximaal 47 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Ten gevolge van de Groenweg treedt wel een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op het Fraterhuis. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De Groeneweg is niet-gezoneerd, waardoor formeel geen hogere waarde kan worden vastgesteld voor het Fraterhuis. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de woningen in het Fraterhuis dient daarom het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van woningen in het Fraterhuis moet via een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels inzichtelijk worden gemaakt dat binnen in de woningen sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Niet in betekenende mate

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de planlocatie heeft een omvang van 30 woningen en valt daarmee binnen de categorie die als ‘niet in betekenende mate’ wordt aangemerkt.

Woon- en leefklimaat

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient, ook als een project niet in betekenende mate bijdraagt, te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk via de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit in zowel de bestaande als toekomstige situatie te raadplegen. Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5 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.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare objecten, is de planlocatie bekeken via ev-signaleringskaart.nl. Deze website geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Er is gekeken naar de themakaarten 'inrichtingen RRGS', 'basisnetroutes', 'buisleidingen' en 'andere relevante bronnen'. Aan de Wilhelminalaan 9, op circa 300 meter van het plangebied, bevindt zich een tankstation met LPG vulpunt. Figuur 8 toont de bijbehorende risicocontour, waaruit tevens blijkt dat deze inrichting geen belemmering vormt op het plangebied. Verder zijn er geen risicobronnen te vinden in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Op circa 20 meter van het plangebied is het centrumgebied van de kern Reusel gelegen. Voor dit gebied ligt een ontwerp bestemmingsplan waarin diverse centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt worden. Dergelijke functies vallen volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. De functies binnen het centrumgebied vormen daardoor geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Op circa 75 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Volgens de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' zijn hier bedrijven toegestaan met een milieucategorie van 1 of 2. De richtafstand behorende tot categorie 2 is 30 meter, waardoor dit bedrijf geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling vormt.

Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 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.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de ODZOB. Deze kaart is bijgewerkt in februari 2021 en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Op basis van deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving goed is voor wat betreft het aspect geur.



Figuur 9: Uitsnede achtergrond geurbelastingkaart ODZOB

Tevens mag de planontwikkeling er niet toe leiden dat omliggende veehouderijbedrijven onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en de realisatie van (concrete) uitbreidingsplannen. De nieuwbouw op de planlocatie vormt – op basis van de situering ten opzichte van omliggende veehouderijen - echter nooit de meest nabije woning/geurgevoelig object. Er is dan ook geen sprake van een eventuele aantasting van rechten als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geur.

4.8 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. Aangezien er binnen 250 meter van het plangebied geen varkens- en pluimveehouderijen aanwezig zijn, is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde.

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. Aangezien er binnen een straal van twee kilometer geen geitenhouderijen aanwezig zijn, is er geen nadere afweging ten aanzien van de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

4.9 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 om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand 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, hanteert. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de gemeente Reusel-De Mierden de parkeerbehoefte vastgesteld aan de hand van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. De landelijk gehanteerde parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie zijn daarbij leidend voor de gemeente Reusel-De Mierden. Met deze parkeerkencijfers kan onderbouwd worden aangegeven welke parkeernorm is gebruikt en wat de verwachte parkeervraag is. De kencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Dit is onder andere af te leiden uit het feit dat de kencijfers een bandbreedte hebben.

Parkeerbehoefte

De gemeente hanteert in beginsel het gemiddelde van de bandbreedte van deze richtlijnen. Voor dit concrete initiatief is besloten om hiervan af te wijken en uit te gaan van de laagste normering van de parkeerkencijfers. Dit omdat het een inbreidingslocatie is met daarop een gemeentelijk monumentaal pand. De beschikbare ruimte op het perceel zelf is daardoor beperkt. Daarnaast zijn er -vanwege deze monumentale status- ook andere aspecten om af te wegen, zoals de gewenste stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke uitstraling. De kencijfers zijn voor de rest gebaseerd op een ontwikkeling in een weinig stedelijke gemeente, gelegen in de schil van het centrum.

Met behulp van de parkeerkencijfers en de aanwezigheidspercentages bij gecombineerd gebruik, wordt vervolgens de parkeervraag voor de maatgevende periode bepaald. Bij woningbouw is dit de zaterdagavond omdat het gecombineerde aanwezigheidspercentage van de bewoners (80%) en de bezoekers (100%) het hoogst is.

Programma	Parkeerkencijfer			Maatgevende periode	
22 sociale huurappartementen	x 0,5 pp per woning	=	11,0 bewonersparkeerplaatsen	x 80% =	8,80 parkeerplaatsen
	0,3 pp per woning	=	6,6 bezoekersparkeerplaatsen	100% =	6,60 parkeerplaatsen
8 koophuis tussen/hoek	x 1,1 pp per woning	=	8,8 bewonersparkeerplaatsen	x 80% =	7,04 parkeerplaatsen
	0,3 pp per woning	=	2,4 bezoekersparkeerplaatsen	100% =	2,40 parkeerplaatsen
				Totaal	**= 24,84 parkeerplaatsen**

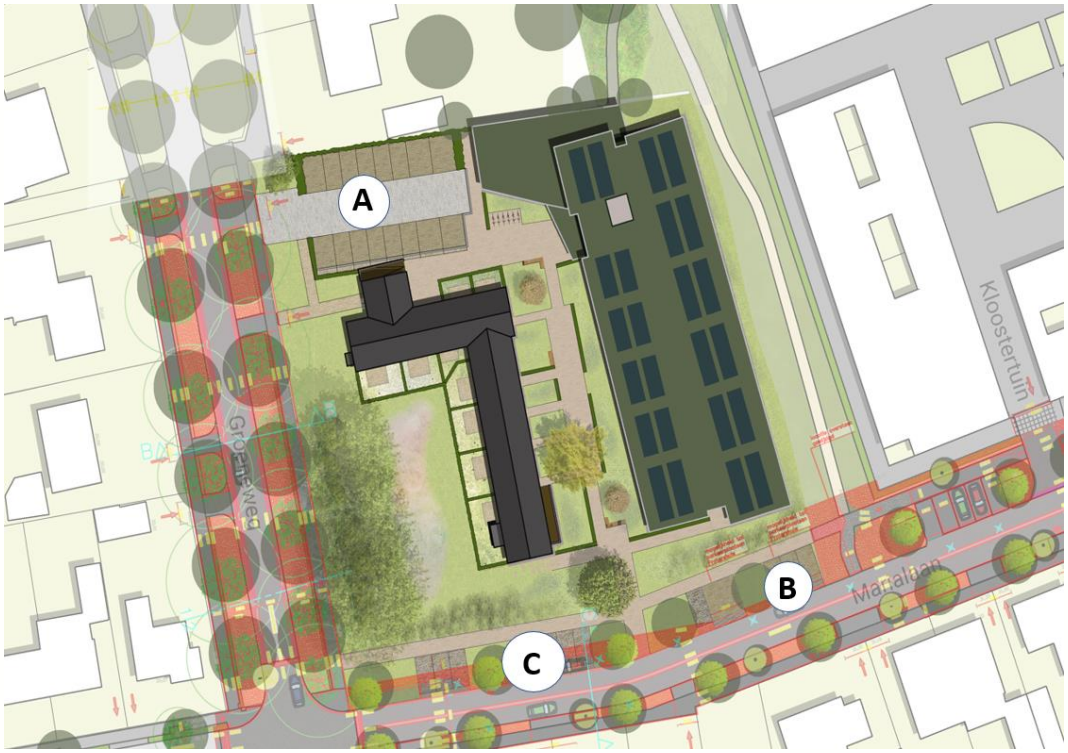
Parkeerbehoefte tijdens de maatgevende periode (zaterdagavond)

Parkeercapaciteit

Nadat de parkeerbehoefte is bepaald wordt onderzocht hoe het vereiste aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Het primaire uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt gefaciliteerd door op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Als parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan in overleg met de gemeente onderzocht worden of er een mogelijkheid bestaat om nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

De parkeervoorzieningen voor het Fraterhuis zijn voorzien op drie verschillende plekken. Er zijn 16 parkeerplaatsen (A) voorzien op het noordelijk deel van het perceel, welke bereikbaar zijn via de Groeneweg. Daarnaast worden er 6 extra openbare haaksparkeerplaatsen (B) gerealiseerd aan de Marialaan. Bij de gemeentelijke plannen voor de herinrichting van de Marialaan is zelfs al rekening gehouden met de komst van deze parkeerplekken, zodat deze gemakkelijk in het totaalplan kunnen worden geïntegreerd.

De resterende parkeeropgave vindt bij voorkeur plaats door de 4 beoogde langsparkeerplaatsen aan de Marialaan te vervangen door 7 haaksparkeerplaatsen (C). Het voordeel is namelijk dat hierdoor ook een aaneengesloten voetpad tussen de Groeneweg en de Marialaan kan worden gerealiseerd. Indien deze optie echter niet haalbaar blijkt is het alternatief om de parkeercapaciteit bij maatregel A & B te vergroten om op die manier de resterende 3 parkeerplaatsen te realiseren.



Overzicht beschikbare parkeercapaciteit, verdeeld over drie verschillende plekken (A, B en C)

Conclusie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is in het stedenbouwkundig ontwerp voorzien in 25 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte tijdens de maatgevende periode (zaterdagavond), te weten 24,84 parkeerplaatsen.

4.11 Watertoets

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.

Beleidskader

Het plangebied 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.

Waterbergingsopgave

Er vindt met de herontwikkeling naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van circa 1.500 m^2. Via de rekenregel uit de Algemene Regel van de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie worden berekend. Dit door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De berekende compensatie dient daarna te worden vermenigvuldigt met de hydrologische gevoeligheidsfactor van het gebied. Bij deze locatie dient een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1 te worden gehanteerd.

Op basis van deze rekenregel dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 90 m^3 (1.500 m^2 x 1 x 0,06 m) te worden gerealiseerd. Het effect van een vegetatiedak en/of de toepassing van halfverharding wordt in een later stadium verder verkend.

Waterbergingsvoorzieningen

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 de gemeente nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Er kan wel alvast een eerste inzicht worden gegeven over de aard van de bergingsvoorziening. In het algemeen is in dit deel van Reusel de grond namelijk zeer goed doorlatend en bevindt zich de gemiddelde hoogste grondwaterstand op circa 1,30 meter onder maaiveld. De voorkeur gaat daarom uit naar een bovengrondse infiltratievoorziening van circa 300 m^2 op de kruising tussen de Groenweg en de Marialaan. Bij deze omvang is er voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van de benodigde waterberging (bergingsdiepte 30 cm). Daarnaast kan aanvullend een waking van 30 centimeter aangehouden voor extra capaciteit in het geval van een extreme weersituatie.

Waterkwaliteit

Het hemel- en afvalwater bij onderhavig planvoornemen wordt gescheiden gehouden en als zodanig worden aangeboden. Het huishoudelijke afvalwater zal evenals in de huidige situatie via het gemeentelijke rioleringssysteem via de Marialaan worden afgevoerd. Bij de herinrichting van de Marialaan wordt tevens een noodoverstort gerealiseerd. De waterbergingsvoorziening voor het hemelwater in het plangebied zal voor de volledigheid hier ook op worden aangesloten. Tot slot is ten behoeve van de waterkwaliteit is ook het uitgangspunt dat enkel gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC worden om die reden niet toegepast. Dit voorkomt uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor 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 is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.12 Flora en fauna

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.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoekrapportage, d.d. 23 september 2021 is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Beschermde natuurgebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland West' is gelegen op een afstand van 3,1 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant is gelegen op 375 meter afstand van het plangebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt er eveneens geen negatief effect verwacht.

Beschermde soorten

Voorafgaand aan de herontwikkeling van het plangebied dient meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de eventuele functie van de planlocatie voor de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen. Ten aanzien van de buizerd, sperwer, havik, ransuil en eekhoorn nesten dient in het bladerloze seizoen een nesteninspectie uitgevoerd te worden.

Indien de conifeer bij de voorgenomen plannen wordt gekapt is er mogelijk sprake van verstoring en vernietiging ten aanzien van een vaste rust- of voortplantingsplaats van boom bewonende vleermuizen. Derhalve dient allereerst een inspectie plaats te vinden om de geschiktheid van de coniferen als verblijfplaats vast te stellen en op basis van deze bevindingen al dan niet een protocollair onderzoek uitvoeren.

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.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen. Voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient ten allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden en verwonden van individuen te voorkomen.

Stikstofdepositieberekening

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.

De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 29 september 2021, zijn als bijlage opgenomen. 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.

Conclusie

De vigerende natuurwetgeving staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.13 Archeologie

De planlocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden (intergemeentelijke Erfgoedkaart van de Kempen- en A2-gemeenten) (2011) deels in een zone met Categorie 4 (Gebied met een hoge archeologische verwachting) en deels in een zone met Categorie 5 (Gebied met een middelhoge archeologische verwachting). Het uiterste noordoostelijke deel ligt in Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Gezien deze verwachtingswaarden is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor alle periodes vanaf het (Laat-)Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Voor de Nieuwe tijd worden binnen het plangebied geen bewoningsporen verwacht, maar geldt wel een hoge verwachting voor sporen gerelateerd aan weginfrastructuur en agrarisch gebruik. Door de afwezigheid van een intacte podzolbodem worden archeologische resten uit het (Laat-) Paleolithicum en Mesolithicum niet langer in situ binnen het plangebied verwacht. De hoge verwachting voor deze periodes kan naar laag worden bijgesteld. Archeologische resten uit latere periodes kunnen wel nog binnen het plangebied verwacht worden.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat het plangebied gelegen is op de overgang van een dekzandrug naar een beekdal. Voornamelijk in het oosten van het plangebied, waar ook de nieuwbouw gerealiseerd zal worden, kunnen nog archeologische resten verwacht worden. 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.

Programma van Eisen

Bij gravend archeologisch onderzoek bepaalt het bevoegd gezag middels een archeologisch Programma van Eisen (PvE) wat voor onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een archeologisch PvE is een inhoudelijk document, waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek zijn verwoord. Maar ook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal.

Het opstellen en gebruiken van het archeologisch PvE heeft tot doel de inhoudelijke kwaliteit van archeologisch onderzoek te borgen en is hét basisdocument voor archeologisch veldonderzoek en wordt door het bevoegd gezag -na goedkeuring- vastgesteld. Het archeologisch Programma van Eisen voor het Fraterhuis is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Gezien de opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. In afwachting van het vervolgonderzoek zijn de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd door een archeologische dubbelbestemming.

4.14 Cultuurhistorie

Op het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen). Daarnaast heeft het bestaande Fraterhuis de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Volgens het vigerende bestemmingsplan dient het bestaande Fraterhuis dus beschermd te worden.

De beoogde planontwikkeling 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.

Conclusie

De beoogde planontwikkeling is niet in strijd met de cultuurhistorische waarde van het plangebied. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zal ter bescherming op de gronden blijven liggen.

5 Procedure

Onderhavig planvoornemen is onderdeel van de partiële herziening van het bestemmingsplan stedelijk gebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer over de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De herziening van het bestemmingsplan zelf zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken ter inzage komen te liggen. Aan de hand hiervan wordt eenieder in gelegenheid gesteld om over het plan zienswijzen bekend te maken. De zienswijzenperiode wordt voorafgaand middels een publicatie kenbaar gemaakt via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder digitaal worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl