Ruimtelijke onderbouwing

Stedelijk gebied, Lindestraat 1 Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Ruimtelijke onderbouwing

Stedelijk gebied, Lindestraat 1 Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
April 2022

Projectgegevens:
ROB03-SNL037-01B

Identificatienummer veegplan ‘Stedelijk gebied 2022’,
waar deze ruimtelijke onderbouwing een deeltoelichting bij vormt:
NL.IMRO.1667.BPGveeg5017-ON01

Tweede Donk 8
5233 HR ‘S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Situering plangebied 1
- 1.3 Doel 1
- 1.4 Geldend bestemmingsplan 1
- 1.5 Leeswijzer 2

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

3 Planbeschrijving 5
- 3.1 Ruimtelijk 5
- 3.2 Functioneel 6

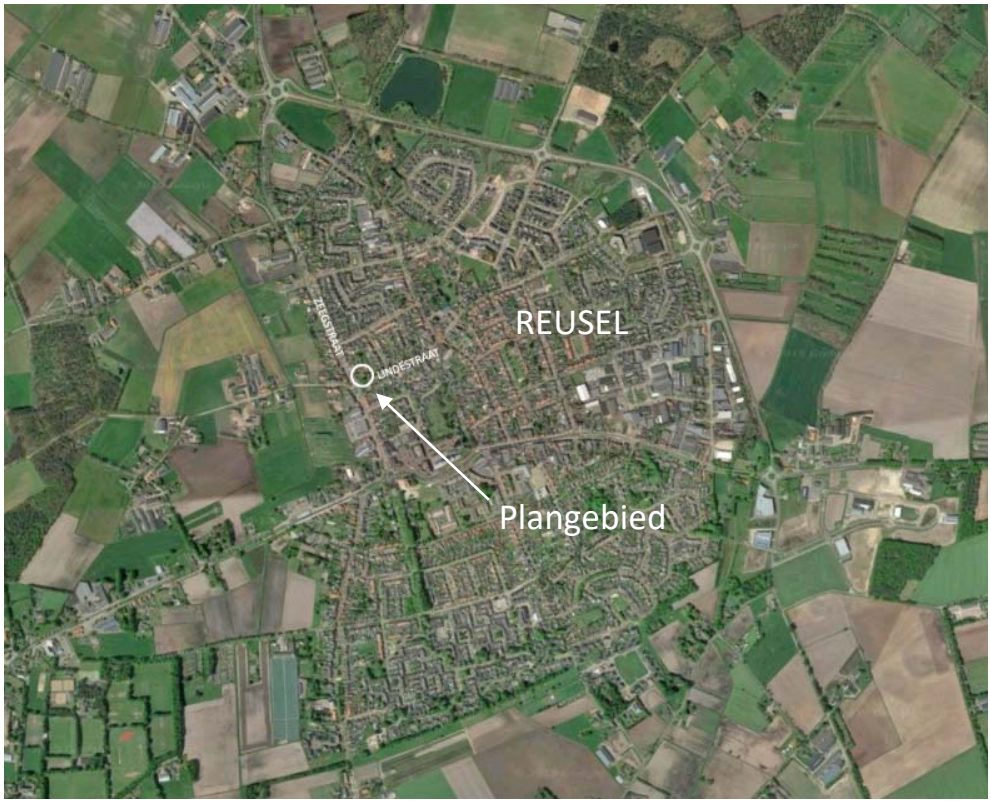
4 Beleid 9
- 4.1 Nationaal beleid 9
- 4.2 Provinciaal beleid 10
- 4.3 Gemeentelijk beleid 14
- 4.4 Conclusie 18

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 19
- 5.1 Bodem 19
- 5.2 Archeologie 20
- 5.3 Cultuurhistorie 22
- 5.4 Water 23
- 5.5 Geluid 27
- 5.6 Luchtkwaliteit 30
- 5.7 Externe veiligheid 31
- 5.8 Flora en fauna 32
- 5.9 Stikstofdepositie 34
- 5.10 Hinderlijke bedrijvigheid 35
- 5.11 Gezondheid 36
- 5.12 Geurhinder 38
- 5.13 Spuitzones 40
- 5.14 Kabels en leidingen 40

6 Uitvoerbaarheid 43
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek, 22 juli 2021.
2. Archeologisch vooronderzoek, Transect, 1 juli 2021.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies, 2 mei 2022.
4. Rapportage quickscan ecologische waarden Zeegstraat 1 te Reusel, Ecolybrium, 13 mei 2021.
5. Voortoets stikstofdepositie hoek Lindestraat met Zeegstraat te Reusel, Van Empel Milieuadvies, 19 mei 2021.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2021 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de bebouwing en de onderliggende percelen op de hoek van de Lindestraat en de Zeegstraat te Reusel heeft het initiatief genomen om tot herontwikkeling van zijn eigendom te komen met woningbouw.

De gemeente heeft in haar principebesluit van 23 april 2021 besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief onder voorwaarde dat:

a. De ontwikkeling plaatsvindt conform de planopzet van 3 maart 2021;
b. 3 van de 7 woningen in de sociale sector (koop of huur) gerealiseerd worden;
c. De initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de omgeving voert.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het plangebied heeft weliswaar een woonbestemming, maar de opgenomen bouwmogelijkheden sluiten niet aan op het bebouwingsinitiatief.
De gemeente zal het initiatief opnemen in een bestemmingsplan voor nieuwe ontwikkelingen (een zogenaamd veegplan). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de deeltoelichting voor het initiatief bij deze bestemmingsplanherziening.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie A, nummers 3121, 3122 en 3156. Totaaloppervlakte van deze percelen bedraagt 1535 m^2.
De percelen 3122 en 3156 zijn in particulier eigendom. Perceel 3121 is gemeentelijk eigendom, maar zal ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied eveneens in particulier eigendom komen.

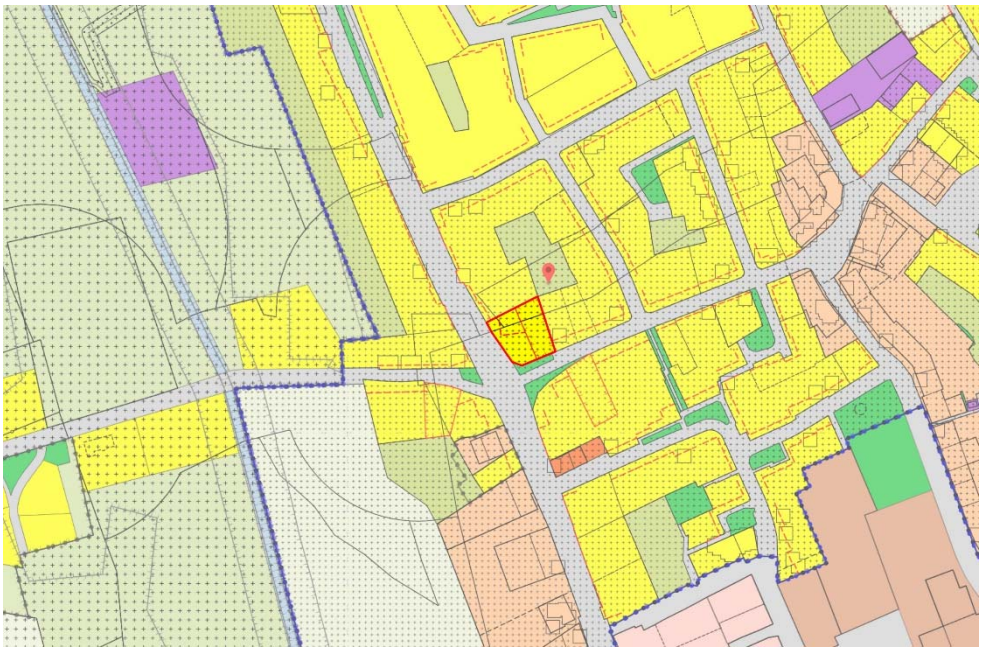
1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (NL.IMRO.1667.BPGsted5010-VAST). Dit bestemmingsplan is op 2 oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.
Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwmogelijkheden is bebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.
Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als gebied waar bebouwing in een open/halfopen bebouwingstypologie mogelijk is.

Voor het oostelijk deel van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee B&W de mogelijkheid hebben om bouwmogelijkheden onder voorwaarden toe te staan.
Deze wijzigingsbevoegdheid is niet voor het gehele te ontwikkelen gebied van toepassing. Daarom zal het meegenomen worden in het veegplan 2021 voor Reusel, dat een bestemmingsplan is.



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

1.5 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

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

2.1 Ruimtelijke aspecten

Zowel de Lindestraat als de Zeegstraat zijn oude bebouwingslinten. De Lindestraat is de oude weg van Reusel naar Hulsel. De Zeegstraat is deel van de oude route naar Hooge Mierde. Beide straten worden gekenmerkt door bebouwing in een gevarieerd beeld. Langs de Zeegstraat staan, niet ver van het plangebied aan de westzijde een aantal arbeiderswoningen uit het begin van de vorige eeuw in een karakteristieke tuindorparchitectuur (1 laag met kap) verder is hier bebouwing aanwezig in 1 of 2 lagen met kap.
Langs de Lindestraat is de bebouwing overwegend vrijstaand en halfvrijstaand. De straat wordt begeleid door eiken.
Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een leegstaande woning, die onderkomen is en een verstoring vormt van het, verder verzorgde straatbeeld.

2.2 Functionele aspecten

De Zeegstraat en de Lindestraat zijn vooral woonstraten. Zij liggen wel op korte afstand van het dorpscentrum met voorzieningen. Aan de Schoolstraat, ten zuiden van het plangebied bevinden zich op zeer korte afstand, een supermarkt en enkele winkels.



Plangebied, gezien vanaf de hoek Schoolstraat-Lindestraat



Plangebied, gezien vanaf de kruising Zeegstraat-Schoolstraat-Lindestraat in oostelijke richting

Het noordelijk deel van het plangebied was overwoekerd met duizendknoop, een invasieve exoot, die bestreden moet worden omdat deze plant inheemse plantensoorten verdringt (op de foto’s op de vorige bladzijde, die in mei 2021 zijn genomen is de duizendknoop duidelijk te zien als opgaande kruidbeplanting achter het gazon). De duizendknoop is inmiddels verwijderd.

3 Planbeschrijving

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

3.1 Ruimtelijk

De ontwikkeling bestaat uit 7 nieuwe woningen. Met de bouwmassa's is aangesloten op de bestaande bouwmassa's langs de Zeegstraat en de Lindestraat. Aan de Zeegstraat zijn 3 aaneengebouwde woningen gesitueerd in 2 bouwlagen met kap. Aan de Lindestraat 2 halfvrijstaande woningen en een 2 appartementen in een gebouw met de verschijningsvorm van een vrijstaande woning. Ook hier is sprake van 2 lagen met kap.
Parkeren gebeurt op eigen terrein en is voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken met een parkeerterrein achter de woningen aan de Lindestraat.
Getuige de historische kaart van 1900 hieronder, was de Lindestraat toentertijd reeds een bebouwde straat, terwijl de Zeegstraat een straat was die incidentele bebouwing kende.
De Lindestraat was belangrijker dan de Zeegstraat. Daarom hebben de hoekwoningen een primaire oriëntatie op de Lindestraat en kent de hoek een secundaire oriëntatie op de Zeegstraat.



Historische kaart 1900

Voor de naastliggende woningen aan de Zeegstraat 2 en de Lindestraat 9 heeft het bouwplan geen consequenties voor bezonning en privacy. De nieuwe woningen aan de Zeegstraat liggen op een afstand van 6 m van de Zeegstraat 2 en liggen dichter op de straat dan de bestaande woning, die gesloopt wordt. De nieuwe woningen liggen met de zijgevel naar de Zeegstraat 2, waardoor de privacy voor deze woning eerder verbetert dan verslechtert.
De nieuwe vrijstaande woning aan de Lindestraat ligt op ruime afstand van de bestaande woning nr. 9.



Nieuwe situatie

Intentie is om de bestaande bomen in de openbare ruimte te behouden. Hiermee wordt rekening gehouden bij de aanleg van nieuwe inritten. De breedte van de individuele inritten tussen de bestaande bomen blijft beperkt tot maximaal 3 m, waarbij de inritten gecentreerd worden tussen de bestaande bomen en een afstand tot de stamvoet wordt aangehouden van minimaal 1.5 m. De breedte van de inrit naar het gezamenlijke parkeerterrein blijft beperkt tot maximaal 3.5 m, waarbij eveneens een minimale afstand tot de stamvoet van bestaande bomen wordt aangehouden van 1.5 m.

Het initiatief betekent een aanmerkelijke verbetering van de huidige situatie. De huidige situatie wordt gekenmerkt door:

- een woning die reeds lange tijd leegstaat en die in staat van verval is;
- een tuin bij de woning, die overwoekerd was door uitheemse beplanting (Japanse Duizendknoop), die inheemse planting verdringt en daarmee bedreigt;
- een voorperceel met gras dat weliswaar voorziet in een groen aanzien van de entree van de Lindestraat, maar dat in particulier eigendom is en daardoor feitelijk geen gemeenschappelijke gebruikswaarde heeft.

De ontwikkeling is alleen haalbaar indien het gehele particuliere eigendom en het gemeentelijk perceel, dat door particulier eigendom wordt omsloten in de herontwikkeling kan worden betrokken.
Om deze reden zullen twee eikenbomen, die zich op particulier terrein bevinden, moeten worden gerooid. De eikenbomen in de openbare ruimte langs de Lindestraat, die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur in Reusel zullen worden gehandhaafd. Hiermee wordt het groene karakter van de Lindestraat in stand gehouden.

3.2 Functioneel

Algemeen

Met de ontwikkeling van het plangebied worden woningen toegevoegd op een plek, die op zeer korte afstand (de rand) van het dorpscentrum en de hier gevestigde voorzieningen ligt.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 vrijstaande en 2 halfvrijstaande grondgebonden koopwoningen, 1 bovenwoning in de geliberaliseerde huursector en 3 woningen in de sociale sector (koop of huur): 1 benedenwoning en 2 grondgebonden woningen.

Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Lindestraat, een zijstraat van de Zeegstraat en Schoolstraat, die een hoofdstraat in Reusel vormen en die aansluiting geven op de provinciale weg N269 en N284.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Reusel-De Mierden gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren'. Reusel wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die wordt aangemerkt als de schil van het dorpscentrum. In navolgende tabel zijn de nieuwe woningen in het plangebied naar type gespecificeerd en is per type de bandbreedte tussen minimum- en maximumparkeernorm aangegeven en het gemiddelde, waar in de parkeerbehoefteberekening van is uitgegaan. Ook is aangegeven welke parkeerplaatsen aanwezig zijn in het plangebied en welke verdwijnen. Dit resulteert in een parkeerbalans waaruit de behoefte naar voren komt en het aantal parkeerplaatsen waarin kan worden voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat met het geplande aantal parkeerplaatsen aan de parkeernorm kan worden voldaan.

	Lindestraat Reusel: weinig stedelijk – schil centrum **Benodigd** op basis van gemiddelde norm			
Type woning	aantal	Min. norm	Max. norm	Totaal
Koop tussen/hoek	1	1,4	2,2	1,8
Koop, twee onder een kap	2	1,7	2,5	4,2
Huur, etage duur	1	1,3	2,1	1,7
Soc. huur of koop etage	1	1,0 (koop) 0,8 (huur)	1,8 (koop 1,6 (huur)	1,4 of 1,2
Soc. huur of koop, grondgebonden	2	1.4(koop) 1.0(huur)	2.2(koop) 1.8(huur)	2,8 of 1.4
Totaal benodigd	7			11,7 – 13.3

	Aanwezig		
Type parkeerplaats	aantal	norm	Totaal
Lange oprit	1	1,3	1,3
Koop, twee onder een kap	2	1	2,0
Huur, etage duur	10	1,0	10,0
Vervallen parkeervak Zeegstraat	1	-1,0	-1,0
Totaal aanwezig	7		12,3

4 Beleid

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

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

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

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

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.
Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige plannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de realisatie van 7 woningen. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

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

Conclusie

Het oprichten van 7 nieuwe woningen heeft geen significante invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2.2 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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

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

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

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening die, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, moet leiden tot een 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op die Omgevingswet.
De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen: de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Inmiddels is, in het traject naar de definitieve Omgevingsverordening een Ontwerp Omgevingsverordening vastgesteld, die ter inzage is gelegd. Bedoeling is dat de omgevingsverordening gelijk met de Omgevingswet in werking treedt (voorziene datum inwerkingtreding 1 januari 2023).

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

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

Conclusie
Het voornemen tot ontwikkeling van 7 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Reusel-De Mierden en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk

Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Reusel-De Mierden behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Reusel-De Mierden 320 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 565 woningen tot 2030. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van 7 woningen mogelijk. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

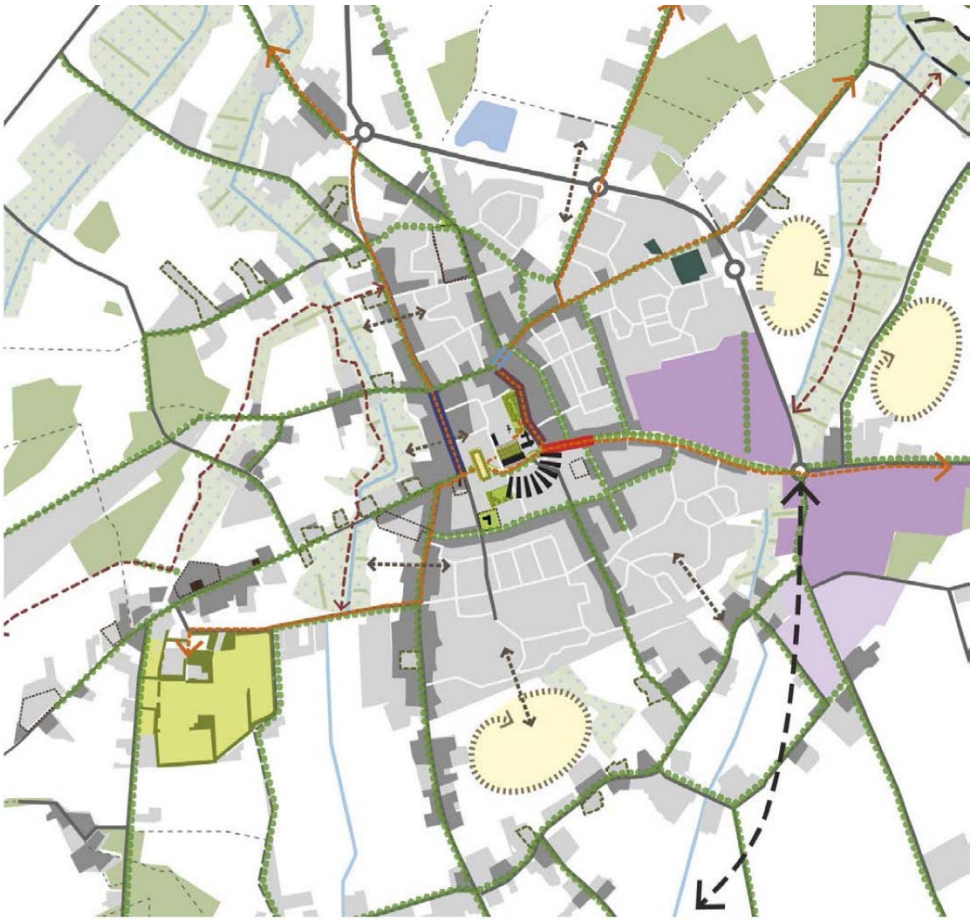
4.3.1 Omgevingsvisie en Centrumplan

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

In de raadsvergadering van 17 oktober 2017 is het centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' vastgesteld. Het centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' is een nadere concretisering van een de 'Centrumvisie Reusel, terug naar de kern' uit 2014. Dit nieuwe centrumplan biedt een gedegen basis voor de verdere uitwerking van de plannen waarvan in 2018 de eerste contouren zichtbaar worden.
Het Centrumplan is een uitgangspunt voor de Omgevingsvisie en is hier in opgenomen.

In de Omgevingsvisie staat over het Centrumplan aangegeven:
Het nieuwe hart voor Reusel is gebaseerd op een thematische keuze van boodschappenplein aan de Markt en evenementenplein aan het Kerkplein. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan is het mogelijk om de 'nieuwe Markt' over de Wilhelminalaan te leggen waardoor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt verbonden met de noordzijde. Met voldoende aantrekkingskracht aan de zuidzijde ontstaat een dynamisch plein met winkels en branches die zich kunnen versterken en verder tot ontwikkeling kunnen komen. Het Kerkplein wordt een verblijfsgebied met passende maatschappelijke-, culturele- en commerciële functies. De nieuwe groene inrichting moet bijdragen aan een plezierige omgeving waar het mogelijk is om met regelmaat evenementen of activiteiten te organiseren. De perifere detailhandel aan de Schoolstraat en de food- en fashion square aan de Brinck en de Kerkstraat worden via goede en veilige oversteekplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied met elkaar verbonden. De bestaande clustering van grootschalige horecavoorzieningen voor de jeugd aan de Wilhelminalaan kan gehandhaafd blijven.

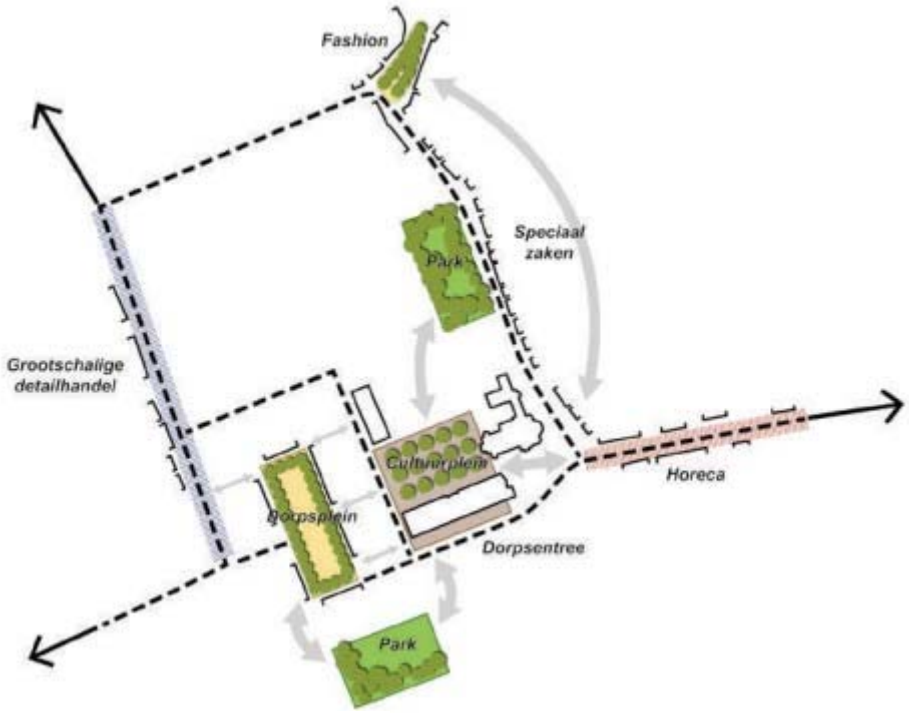
Op grotere afstand van het centrumgebied zijn geclusterd nog enkele locaties voor voorzieningen met een wijkfunctie (school, sport, zorg, gezondheid) gebundeld in brede-school-concepten of zorgconcepten. De clusteringsopgave voor de voorzieningen heeft al grotendeels plaatsgevonden. Het sportpark functioneert goed maar ontbeert een verkeersveilige langzaam verkeersroute met de dorpskern.
Op diverse plaatsen ontstaan in de kern Reusel mogelijkheden voor transformatie en inbreiding. Het gaat daarbij onder meer om vrijkomende bedrijfskavels langs de linten, aan de randen van het bedrijventerrein De Lange Voren alsmede om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die voorzien kunnen worden van een nieuwe functie. De woningbouwopgave voor de kern Reusel kan opgevangen worden op deze inbreidingslocaties en in de nog in ontwikkeling zijnde woonwijk Molen Akkers.



Kaart Omgevingsvisie voor Reusel

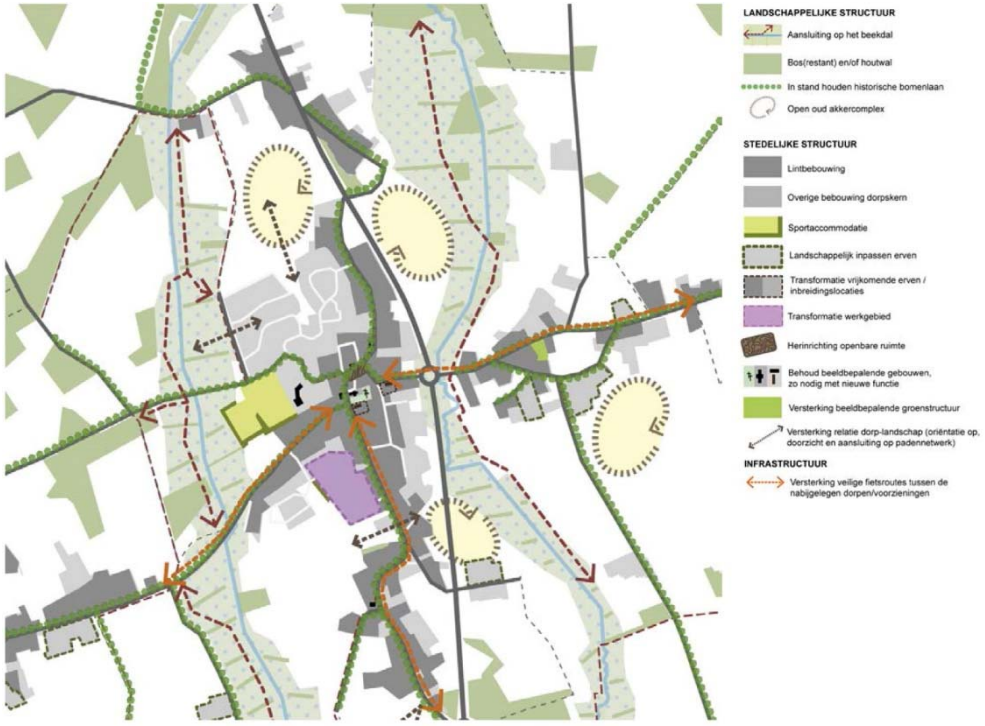
Vanuit de visie in het Centrumplan zijn drie ambitiepunten te benoemen:

- Een bereikbaar en makkelijk boodschappendorp.
- Groener en meer gericht op verblijf.
- Verschillende sferen geven smaak aan het centrum.



Concept van het Centrumplan

Lindestraat en Zeegstraat maken deel uit van de stratenring rond het dorpscentrum
Het centrumplan is vanuit een zestal deelgebieden uitgewerkt. Dit betreft de 'nieuwe Markt', het Kerkplein, de Schoolstraat, de Kerkstraat en de Brinck, de Horecaboulevard en De Lend.



Omgevingsvisie: Visiekaart Lage Mierde

Conclusie:
Het initiatief op de hoek van de Zeegstraat en de Lindestraat draagt bij aan versterking van de ruimtelijke structuur van de stratenring rond het dorpscentrum. Ook wordt de aanwezigheid van de Lindestraat ruimtelijk meer benadrukt dan thans het geval is, wat recht doet aan het feit dat de Zeegstraat (oude weg naar Hooge Mierde) en de Lindestraat (oude weg naar Hulsel) min of meer evenwaardig waren.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Reusel-De Mierden is dit op 12 maart gebeurd.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

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

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst.
5. Werken én wonen.

Toetsing

Het gaat met 7 woningen om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Reusel-De Mierden tot 2028 van 550 woningen. De nieuwe woningen sluiten qua typologie en doelgroep aan op de directe bestaande omgeving, lintbebouwing met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd.
Het gaat om 1 benedenwoning voor senioren, 1 hoekwoning en 2 halfvrijstaande woningen in de vrije sector en 1 bovenwoning, 1 tussenwoning en 1 hoekwoning in de sociale koop of huur. Hiermee is het aanbod aan woningtypen zeer divers en wordt voorzien in een aandeel goedkope woningen conform de voorwaarden die zijn verwoord in het principebesluit van burgemeester en wethouders van 23 april 2021.

Conclusie

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

4.4 Conclusie

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

Het betreft 7 nieuwe woningen voor diverse doelgroepen, zowel grondgebonden als appartementen, waarvan er in ieder geval 3 worden uitgevoerd in de sociale koop of huur. Hiermee wordt voldaan aan een voorwaarde in het principebesluit en aan het beleid zoals verwoord in de Kempische visie op wonen.
Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorzien in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, die zal worden gebruikt in het op te stellen veegplan 20201 voor de gemeente Reusel-De Mierden om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen en om inzichtelijk te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,6 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn in boring B07 bijmengingen (zwak baksteenhoudend) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Een gedeelte van de onderzoekslocatie was begroeid met de Japanse Duizendknoop. Deze is verwijderd en hierdoor zijn een aantal boringen later geplaatst. Na het verwijderen van de Japanse Duizendknoop is een aantal asbestplaatjes gevonden op het maaiveld, hierdoor is een drietal proefsleuven (S01 t/m S03) gegraven en is een extra grondmengmonster geanalyseerd op de parameter asbest.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In het grondmengmonster MM3 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.
In het grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In grondmonster ABG01 is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte met asbest aangetoond (2,0468 mg/kg d.s.). In de grondmengmonsters ASBMM01 en MVM01 is in de bovengrond geen verhoogd gehalte met asbest aangetoond.
Het betreffende grondmonster is genomen ter plaatse van de druiprand aan de zuidzijde van de schuur in het noordoosten van het plangebied.
De druiprand aan de noordzijde van deze schuur is nog niet onderzocht, omdat het terrein ter plaatse ten tijde van het veldbezoek vrijwel ontoegankelijk was door opgaande beplanting. Op korte termijn zal hier vervolgonderzoek plaatsvinden, waarbij het terrein ter plaatse visueel zal worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest en waarbij grondmonsters zullen worden genomen. Ook zal hierbij een nader onderzoek naar de aanwezigheid van PCB plaatsvinden. Hierover zal gerapporteerd worden tijdens de procedure voor het veegplan voor het stedelijk gebied waarin onderhavige locatie wordt meegenomen, derhalve ruimschoots voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, waarvoor moet worden aangetoond dat er sprake is van een situatie zonder bodemverontreiniging.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden verworpen.

Conclusie

Middels het verrichte bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

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

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018' goeddeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (deels Waarde Archeologie 3, deels 4.1). Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m

onder maaiveld. Het oppervlak waar bodemingrepen nodig zijn bedraagt zeker meer dan 100 m^2. Derhalve is archeologisch onderzoek aan de orde.

Transect heeft een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachtingswaarde nader te specificeren en te bepalen of vervolgonderzoek aan de orde is

De rapportage laat zich als volgt samenvatten:

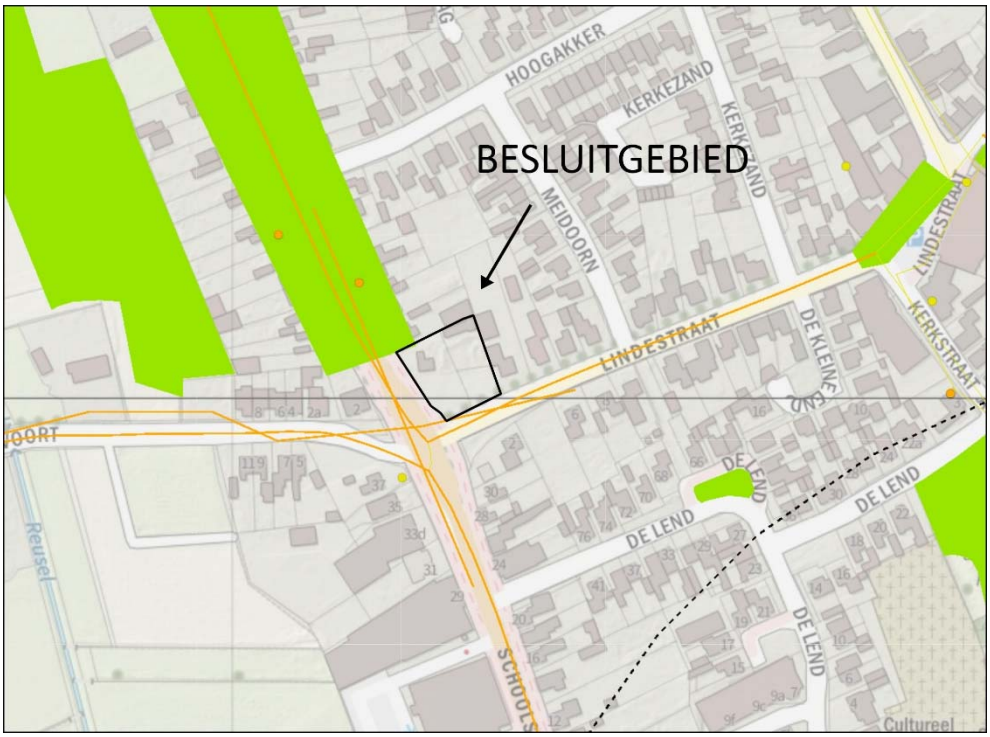
- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op de gradiënt van dekzandrug naar beekdal ligt. Deze ligging in het landschap maakte het een zeer gunstige locatie voor nederzettingen van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Bebouwing van het Kempisch Plateau is bekend vanaf de IJzertijd in de vorm van "zwervende erven", en op circa 500 m van het plangebied zijn er sporen uit deze periode gevonden. Tijdens de Middeleeuwen hebben zich de eerste nederzettingen in Reusel gevormd. Het plangebied ligt dan net buiten de historische kern van Reusel, en wordt waarschijnlijk gebruikt als akker; dit blijkt uit de aanwezigheid van een esdek. Volgens de Erfgoedkaart van gemeente Reusel-De Mierden maakt het plangebied gedeeltelijk deel uit van de historische kern van Reusel en geldt voor het overige deel een hoge archeologische verwachting. Er is een vondstlocatie binnen het plangebied gemeld, het gaat hierbij om een kuil gegraven in de 19e eeuw waarin keramiek en een Flint-Ovalbeil (geslepen vuurstenen bijl met ovale dwarsdoorsnede)gedumpt zijn. Vermoedelijk is deze bijl gebruikt als bliksemafleider (in het bijgeloof dat deze bijlen bij een blikseminslag op aarde komen, en dat bliksem nooit tweemaal op dezelfde plek inslaat). Binnen een straal van 500 m zijn meerdere sporen gevonden en vondsten gedaan, met name uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Aan de hand van deze bevindingen is de verwachting op archeologische resten hoog.
- Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen gezet tot een maximale diepte van 150 cm -mv, gelijkmatig verdeeld over het plangebied. Uit deze boringen is vastgesteld dat het dekzand zich op circa 90 cm -mv bevindt, onder een antropogeen opgebracht humeus ophoogdek. Er ontbreken bodemvormende sporen in het dekzand. Ook zijn brokken uit de C-horizont van het dekzand aangetroffen in het esdek, vermoedelijk door verploeging. Naar schatting is minimaal 50 cm van de top van het dekzand verstoord. De bodem is grondig verstoord. Door deze sterke verstoring wordt de verwachting op archeologische resten bijgesteld naar laag.

Conclusie

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Reusel-De Mierden).
Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Reusel-De Mierden) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

5.3 Cultuurhistorie

De Zeegstraat is op de erfgoedkaart van de ODZOB aangemerkt als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3), omdat het een oud bebouwingslint betreft met karakteristieke arbeiderswoningen.
Ter plaatse van het plangebied is deze aanduiding niet van toepassing. De Lindestraat zelf is als oude verbindingsweg tussen Reusel en Hulsel aangemerkt als cultuurhistorisch zeer waardevol (categorie 2: zeer waardevol maar niet beschermd).
Door de oriëntatie van de nieuwe woningen op zowel de Zeegstraat als de Lindestraat en door de toegepaste halfopen bebouwingstypologie in het verkavelingsplan, wordt de aanwezigheid van de Lindestraat straks ruimtelijk meer benadrukt dan thans het geval is, de Lindestraat in het verleden belangrijker was dan de Zeegstraat.



Cultuurhistorische beleidskaart

De Zeegstraat was de oude weg naar Hooge Mierde en de Lindestraat de oude weg naar Hulsel. Zoals in hoofdstuk 3 is te zien, was de Lindestraat rond 1900 reeds bebouwd met bebouwing die zich op de Lindestraat oriënteerde. De Zeegstraat kende slechts incidentele bebouwing.

Conclusie

Er is geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden in het plangebied (categorie 1). Wel is er sprake van hoge cultuurhistorische waarden voor de bebouwing langs de Zeegstraat (categorie 3) en een zeer hoge cultuurhistorische waarde van de Zeegstraat en Lindestraat zelf als oude wegen (categorie 2).

Het plangebied zelf is niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De nieuwe ontwikkeling werkt ruimtelijk versterkend voor de cultuurhistorisch waardevolle straten waaraan het ligt.

5.4 Water

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

5.4.1 Waterrelevant beleid

Algemeen

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

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

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

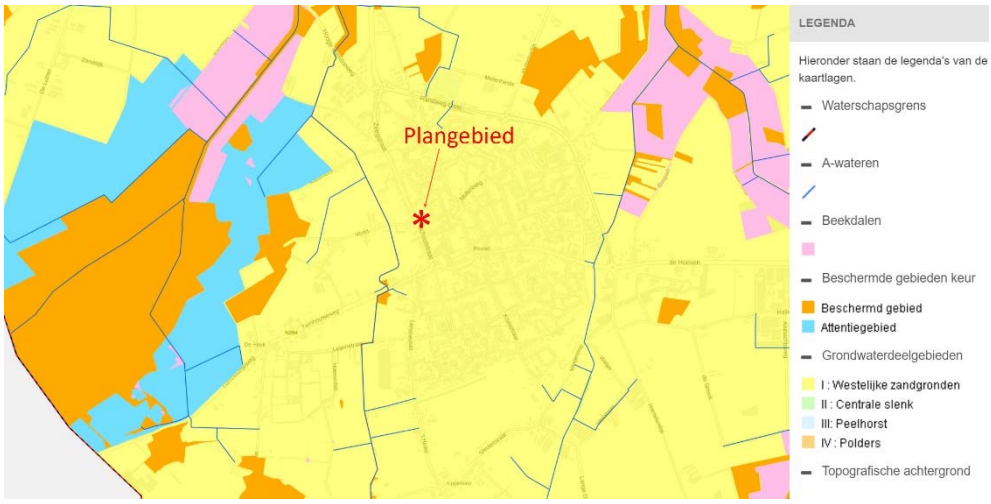
1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

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

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

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



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

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

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

- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid Gemeente Reusel - De Mierden

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

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

5.4.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie A, nummers 3121, 3122 en 3156. Totaaloppervlakte van deze percelen bedraagt 1535 m^2.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Zoals in onderstaande tabel is verduidelijkt, is er door de ontwikkeling sprake van een toename van de verharding van ca. 730 m^2. In hoofdstuk 3, planbeschrijving, is een tekening met de nieuwe situatie opgenomen.

	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)
Bebouwing	140	420
Verharde buitenruimte	10	460
Totaal verhard oppervlak	150	880

Onverhard oppervlak	1375	645
Totaal perceelsoppervlak	1525	1525

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m^2 bedraagt een compenserende waterberging vereist. Voor onderhavige ontwikkeling is dit vanuit het Waterschap derhalve een vereiste. De bergingseis bedraagt 60 mm.

Ook op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vGRP, is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel.
Voor het plangebied zou het derhalve een bergingseis van 730 x 0,060 = 43,8 m^3 betreffen.

Mogelijkheden voor berging zijn er in de vorm van infiltratievoorzieningen onder het parkeerterrein in het noordoostelijk deel van het besluitgebied.

Het gaat om een zandige ondergrond met goede infiltratiemogelijkheden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich op 60 - 80 cm –maaiveld in het buitengebied tegen de achterpercelen ten westen van de Zeegstraat (bron: Brabantse Bodematlas).
De laagste maaiveldhoogte is in het plangebied 70 – 85 cm hoger dan in het genoemde deel van het buitengebied (bron: www.ahn.nl), waaruit mag worden afgeleid dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier lager is dan 60 – 80 cm –maaiveld. Vanwege capillaire werking zal dit waarschijnlijk niet om 70 – 85 cm gaan. Zekerheidshalve is uitgegaan van een GHG in het plangebied van 80 cm –maaiveld. Vermeld kan worden dat metingen in een peilbuis onder de straat Hoogakker van de afgelopen 2 jaar laten aanmerkelijk lagere grondwaterstanden zien (identificatienr. Put B50H0434)

- De voorkeur gaat uit naar een open infiltratie, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi, omdat deze zichtbaar en eenvoudig te beheren is. Hiervoor zijn de mogelijkheden in het plangebied beperkt: eventueel aan de rand van de grotere hoekpercelen in het plangebied.
- Andere mogelijkheid is infiltratie onder de terrassen/paden bij de woningen met infiltratiekratten. Gezien de relatief lichte belasting van terrassen/paden volstaat in dat geval een afdeklaag van ca. 25 cm dik over de infiltratiekratten, waardoor 55 cm bergingshoogte boven de GHG kan worden bereikt. Bij een bergingsopgave van 43,8 m^3 betekent dit dat een oppervlakte van (43,8/0,55 =) ca. 80 m^2 nodig is om de bergingsopgave te realiseren. Voor de 6 grondgebonden woningen in het plan, zou dit een gemiddelde oppervlakte van 13,2 meter per woning betekenen, wat eenvoudig haalbaar is.
- Nog een andere mogelijkheid is om infiltratie onder het parkeerterrein aan te brengen, voor de woningen die aan dit terrein grenzen. Vanwege de belasting van het terrein (auto's) is hier een grotere afdeklaag (50 a 60 cm) nodig wanneer met infiltratiekratten wordt gewerkt, waardoor de effectieve bergingshoogte beperkt wordt tot ca. 25 cm

en dus een oppervlak van (43,8/0,25 =) ca. 175 m^2 nodig is. De oppervlakte van parkeerterrein en oprit bedraagt ca. 380 m^2. Er is derhalve ruimte genoeg om de bergingsopgave onder dit terrein te realiseren. Gezien de geringe effectieve bergingshoogte is dit een oplossing die minder de voorkeur verdient dan berging onder terrassen/paden.

Technische uitwerking van de waterberging/infiltratie zal geschieden in het uitvoeringstraject (omgevingsvergunningaanvraag). Duidelijk is in ieder geval dat voor realisatie van de vereiste berging in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar is.

Er zal voor worden zorggedragen dat het hemelwater naar de berging op eigen terrein afstroomt, zodat geen belasting van de aangrenzende percelen plaatsvindt. Indien nodig, wordt hiervoor de terreinhoogte aangepast. Technische uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het uitvoeringstraject in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.
Infiltratievoorzieningen zullen gesitueerd worden op eigen terrein. Onderhoud ervan zal derhalve ook in particulier beheer geschieden.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het vuilwater wordt gescheiden aangeboden aan het gemeentelijk riool in de Lindestraat en Zeegstraat.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.
Er is sprake van een verhardingstoename van ca. 730 m^2. Omdat dit meer dan 500 m^2 bedraagt, is er een bergingseis vanuit het Waterschap De Dommel. Deze bedraagt (730 x 0.06 =) 43,8 m^3.
Waterberging kan voorzien worden onder het parkeerterrein in het noordoostelijk deel van het besluitgebied. Er zijn goede infiltratiemogelijkheden. Er is sprake van een zandige ondergrond en de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 1 m –mv.

5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

In juni 2021 is onderzoek verricht door Tritium Advies uit Nuenen. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Schoolstraat, Zeegstraat en de Voort. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Lindestraat.

Conclusie

Uit tussenresultaten is gebleken dat de woningen op de kavels 4 en 5 niet voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Een mogelijkheid voor het creëren van een geluidluwe gevel voor deze woningen is het plaatsen van een geluidscherm ter plaatse van de groene erfafscheiding aan de Zeegstraat. Dit scherm dient minimaal 1,8 meter hoog en geheel kierdicht te zijn en een minimale massa van circa 20 kg/m^2 te hebben. Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om dit scherm op de erfgrens te situeren. Daarom wordt een afstand van 1m uit de erfgrens aangehouden (zie ook onderstaand schetsvoorstel). Hiermee zijn alle woningen in het plangebied voorzien van een geluidluwe gevel ter plaatse van de achtergevel op de begane grond.



Nieuwe situatie

De Lindestraat is een 30 km/uur weg. Voor een 30 km/uur weg kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van het wegverkeer op de Lindestraat niet aan de orde. De geluidbelasting vanwege de Lindestraat is wel (cumulatief met de geluidbelasting vanwege de onderzochte 50 km-wegen) onderzocht om te bezien of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en buitenruimten in het plangebied. Voor de 30 km/uur weg Lindestraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt. Van een goed woon- en leefklimaat is sprake, wanneer het, hiervoor beschreven, geluidscherm wordt aangebracht, zoals dat ook is opgenomen in het schetsvoorstel (afgebeeld in de planomschrijving en hieronder).

Voor de gezoneerde weg Voort geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de wegen Schoolstraat en Zeegstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 4 en 10 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt hierdoor nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard, met uitzondering van het geluidscherm, zoals opgenomen in het schetsvoorstel, omdat dit kan worden uitgevoerd als groene erfafscheiding van 1.8 m hoog (dus passend binnen de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen in het geldende bestemmingsplan). Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient tevens voldaan te worden aan één van de vijf subcriteria zoals genoemd in het "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder" van de gemeente Reusel-De Mierden. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan een open plek binnen de bebouwde kom van Reusel invult.

Indien het voornoemd geluidscherm wordt gerealiseerd en bij de indeling van de woningen rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde(n) wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het bouwakoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, alvorens omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

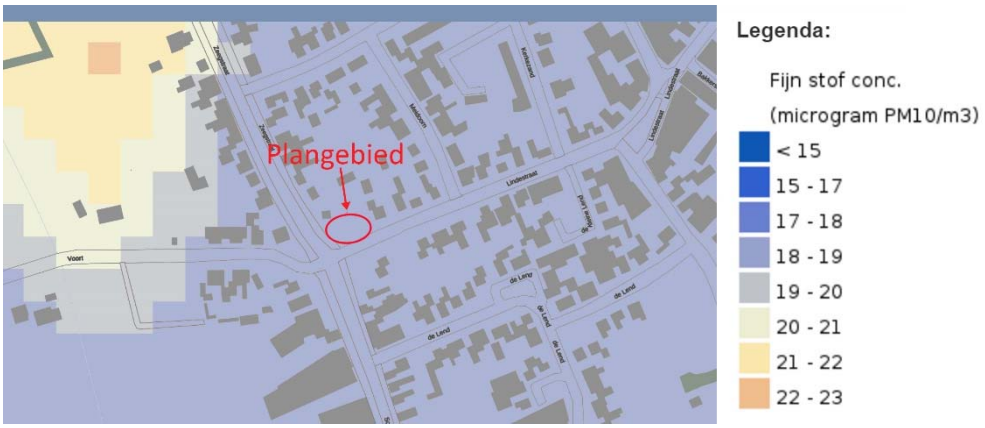
5.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Zoals op onderstaande kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM10/m^3, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m^3.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 7 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentraties fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m^3 blijft.
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).



Uitsnede kaart Atlas voor de Leefomgeving, thema 'Veiligheid'

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen

om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.
Dichtstbijzijnd is de N284, die als transportroute voor gevaarlijke stoffen fungeert. Het invloedsgebied beslaat 200 m vanuit de as van de weg. Het plangebied heeft een kortste afstand van ca. 300 m en ligt dus ruim buiten het invloedsgebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er zijn plannen om de huidige bebouwing te slopen om plaats te maken voor nieuwe woningen.
Vanwege dit voornemen is het noodzakelijk de ingreep te toetsen aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, om zicht te krijgen of er effecten optreden op beschermde natuurwaarden. Dit is via een veldbezoek beoordeeld. Dit onderzoek is op 30 april 2021 uitgevoerd, waarbij het plangebied is bezocht en beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.
Het onderzoek is gerapporteerd in een quickscan, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.
De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De kortste afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, bedraagt ca. 2.6 km. Om de stikstofdepositie vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar.
Er is derhalve geen noodzaak voor nadere toetsing of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten
Broedplekken voor gierzwaluwen en huismus zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten, omdat er geen geschikte broedlocaties aanwezig zijn. De te slopen bebouwing is inmiddels dermate vervallen dat eventueel aanwezige broedplekken niet meer geschikt zijn. Er zijn ook nergens restanten van nesten aangetroffen die anders doen vermoeden. Huismussen zijn, ondanks de start van hun broedperiode, ook niet aangetroffen in het gehele gebied.

De voormalige achtertuin en het aangrenzende gemeentelijke gazon, waar twee te kappen zomereiken groeien, vormen geen geschikt broedgebied voor broedvogels. De hele achtertuin is namelijk begroeid met Japanse duizendknoop en deze vegetatie biedt geen geschikte nestlocaties.
In de te kappen zomereiken zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde soorten (zoals roofvogels). Oude nesten van zwarte kraai, die mogelijk dienst kunnen doen als broedplek voor ransuil, zijn eveneens niet aanwezig. In de bomen zijn voorts geen boomholtes aangetroffen die door spechten als broedplek gebruikt kunnen worden.

Vleermuizen
De te slopen bebouwing in het plangebied is ongeschikt voor vleermuizen om te gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats. Het woonhuis is erg vervallen, waardoor de doortochting een negatieve invloed heeft op de stabiliteit van het klimaat. Dergelijke situaties zijn voor vleermuizen ongeschikt om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats. Vleermuizen gedijen het beste bij een constante temperatuur zonder tocht.
De rotting van de dakconstructie maakt hier ook dat dergelijke plekken geen geschikte vast rust- en verblijfplaats vormt. Daarnaast zijn er geen spouwopeningen aanwezig.
De onderzoekslocatie kan een geschikt jachtgebied vormen voor vleermuizen die in de directe nabijheid van de onderzoekslocatie verblijfplaatsen hebben. Het gaat hier echter niet om essentieel foerageergebied. Daarvoor is de aangetroffen vegetatie niet afwisselend genoeg. De twee zomereiken groeien naast een laanelement van andere bomen. De verwijdering van deze twee bomen betekent niet dat een eventuele foerageerfunctie van het gebied verloren gaat. Omdat deze bomen geen direct onderdeel uitmaken van het aanwezige laanelement gaat een eventuele vliegverbinding (geen primaire vliegroute) niet verloren.

Vaatplanten (muurplanten)
Er zijn in en aan het gebouw en in de achtertuin geen plantensoorten aangetroffen die een beschermde status hebben of die groeien op specifieke plekken zoals in muren of onder lekkende dakgoten en regenbuizen (soorten zoals tongvaren en steenbreekvaren).
Grondgebonden zoogdieren
Er zijn geen aanwijzingen dat er in de bebouwing steenmarters leven. Er zijn nergens uitwerpselen en sporen aangetroffen die anders doen vermoeden. In het gebied kunnen diverse andere algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voorkomen zoals diverse muizensoorten. Beschermde soorten zoals das, bunzing, hermelijn, wezel en dergelijke komen niet voor op de ingreeplocatie. Daarvoor is het habitat niet optimaal ontwikkeld.

Overige soorten
Andere beschermde soorten, zoals reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, amfibieën en andere ongewervelden, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten op de locatie. Hiervoor zijn geen (optimaal ontwikkelde) leefgebieden aanwezig.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.
De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- Er zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten in de bebouwing en rondom de onderzoekslocatie.
- Er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde natuurwaarden.
- Er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plekke.
- Er vinden geen overtredingen plaats van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
- De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring van nesten (mogelijk aanwezig in de directe omgeving) te voorkomen, of de werkzaamheden dienen te starten voor het broedseizoen met een doorloop tijdens het broedseizoen. Op deze manier wordt vanwege de toenemende menselijke activiteit in het gebied voorkomen dat broedvogels zich zullen gaan vestigen.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). De Reusel, voorzover deze onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 2,6 kilometer van het plangebied gelegen. De stikstofgevoelige habitat van 'Kempenland West' bevindt zich op ca. 5,6 km van het plangebied (De Utrecht). Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in mei 2021 door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2020 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jr.
Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op

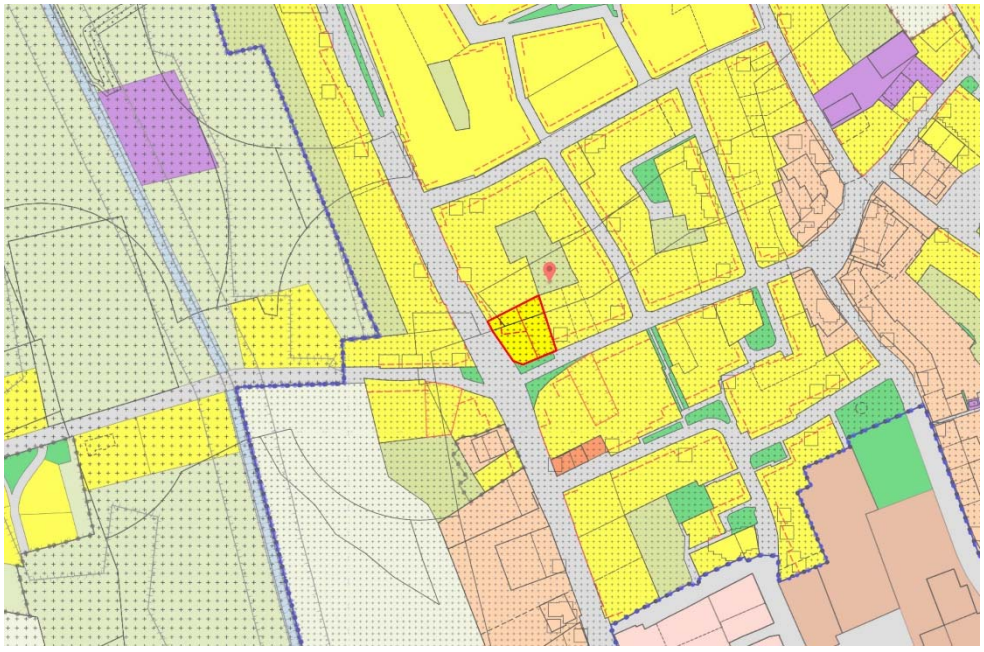
Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof" van BIJ 12 die in de bijlage bij het rapport is gevoegd, is geen passende beoordeling noodzakelijk. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

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

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

Zoals navolgende uitsnede van de geldende bestemmingsplannen in en rondom het plangebied laat zien, is er geen hinderlijke bedrijvigheid nabij het plangebied aanwezig. Op kortere afstand tot bedrijfsbestemmingen zijn woonbestemmingen aanwezig.
Dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming betreft een bedrijf aan de Zeegstraat 33r t/m 35r met de bestemming 'Bedrijf – nutsbedrijf'. De afstand van de bestemmingsgrens van dit bedrijf tot de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid in het plangebied bedraagt meer dan 230 m. Tussen het bedrijf en het plangebied zijn bestaande woonbestemmingen op aanmerkelijk kortere afstand dan 230 m gelegen, die bepalend zijn voor de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.



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

De dichtstbijzijnde bestemming 'Gemengd' (Zeegstraat 33b) ligt op ca. 47 m van de bebouwing binnen het plangebied. De bestemming heeft een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', wat betekent dat hier bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m tot bebouwingsmogelijkheden voor gevoelige bebouwing binnen een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied is derhalve ruimschoots meer dan deze richtafstand.
De dichtstbijzijnde bestemming 'Horeca' ligt op ca. 77 m van de bebouwing binnen het plangebied. De bestemming heeft geen nadere aanduidingen, wat betekent dat hier horeca A, B of C is toegestaan, zoals nader omschreven in de begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018'. Grootste richtafstand tot dit type horeca bedraagt 10m op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het plangebied ligt op aanmerkelijk grotere afstand.
Op korte afstand zijn geen agrarische bouwblokken gelegen. Dichtstbijzijnd is de agrarische bedrijfsbestemming van een varkenshouderij aan de Voort 24. In de paragrafen inzake geurhinder en spuitzones is verduidelijkt dat er ook geen beperkingen zijn vanwege – of voor – agrarische bedrijvigheid, door de woningbouw die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt. Tussen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' en het plangebied zijn diverse woonbestemmingen gelegen, die op kortere afstand van de varkenshouderij liggen en die bepalend zijn voor de milieuruimte van het bedrijf.

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

5.11 Gezondheid

5.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

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

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

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

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

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

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

Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Binnen een afstand van 250 m tot het plangebied komen geen veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij (Voort 24a) ligt met de bestemmingsgrens op een kortste afstand van ongeveer 250 meter. De stallen liggen op grotere afstand. Dit betreft een varkenshouderij.

Er is één pluimveebedrijf dat op minder dan 1 kilometer afstand van het plangebied ligt. Het gaat om een bedrijf aan de Kattenbos 14 op ca. 900 m afstand (bron: www.bvb.brabant.nl). Het bedrijf ligt ten west-noordwesten van het plangebied. Zoals in navolgende tabel te zien is, komt de wind slechts in minder dan 6% van de tijd uit deze richting. De overheersende windrichting is in Nederland zuidwest.

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

Tabel met windrichtingen Nederland

De nieuwe woningen in het plangebied dragen bij aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en er is ook ten aanzien van

overige planologische en milieuaspecten aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Het stedelijk gebied is de aangewezen plaats voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast leiden de overige milieuaspecten niet tot problemen.
Vanwege de kleinschaligheid van het plan zal het gezondheidsrisico slechts marginaal toenemen. De belangen van dit plan wegen op tegen de risico's van de pluimveehouderij.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de afstand, de hoeveelheid te realiseren woningen en het feit dat de wind in minder dan 6% van de gevallen uit de richting waait, waarin de pluimveehouderij is gelegen ten opzichte van het plangebied, er slechts een geringe kans is op een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied, die vervolgens slechts weinig woningen betreft, waarmee de effecten vanwege dit bedrijf te verwaarlozen zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

5.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van 7 nieuwe woningen.
Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dichtstbijzijnd is een geitenhouderij aan de Baan 3 te Hooge Mierde, die op ca. 4 km van het plangebied ligt.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan op de hoek van de Zeegstraat en de Lindestraat aanvaardbaar.

5.12 Geurhinder

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

lasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.
Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'goed'.
Aan de Voort 4a en 28 liggen twee varkenshouderijen. De afstand van de bestemmingsgrens tot de woningbouw in het plangebied bedraagt ca. 250 respectievelijk ca. 330 m van het plangebied.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur Brabant (ODZOB)

Tussen deze bedrijven en het plangebied zijn bestaande woningen langs de Zeegstraat en de Voort aanwezig die op kortere afstand tot de bedrijvigheid liggen en die maatgevend zijn voor de mogelijkheden van de bedrijvigheid. Getuige de kaart met de achtergrondbelasting zijn er maatregelen genomen om de geurbelasting van deze bedrijven te beperken.

Conclusie

De leefomgeving van het plangebied en omgeving is gekwalificeerd als 'goed'. Er zijn twee varkenshouderijen op relatief korte afstand van het plangebied gelegen. Het plangebied kent in de directe omgeving woonbestemmingen, die op kortere afstand van deze veehouderijen gesitueerd zijn. Deze woningen zijn maatgevend voor de toelaatbare geurbelasting. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw in het plangebied.

5.13 Spuitzones

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

Binnen 50 m van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. De kortste afstand van een agrarische bestemming tot het plangebied bedraagt meer dan 100 m.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

5.14 Kabels en leidingen

Voorzover bekend bij de initiatiefnemer, zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Mochten er toch kabels en leidingen aanwezig zijn binnen het plangebied dan zullen afspraken worden gemaakt over verlegging van de kabels, danwel handhaving binnen het particulier eigendom met zakelijk rechtovereenkomst.
Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

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

Toetsingskader

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

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

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);

2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 7 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.
Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.
Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

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

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing zal als deeltoelichting bij het op te stellen veegplan voor de gemeente Reusel in 2021 worden gevoegd.
Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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.
Door de initiatiefnemer zal binnen afzienbare termijn overleg worden gevoerd met de omwonenden en gebruikers uit de omgeving.

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