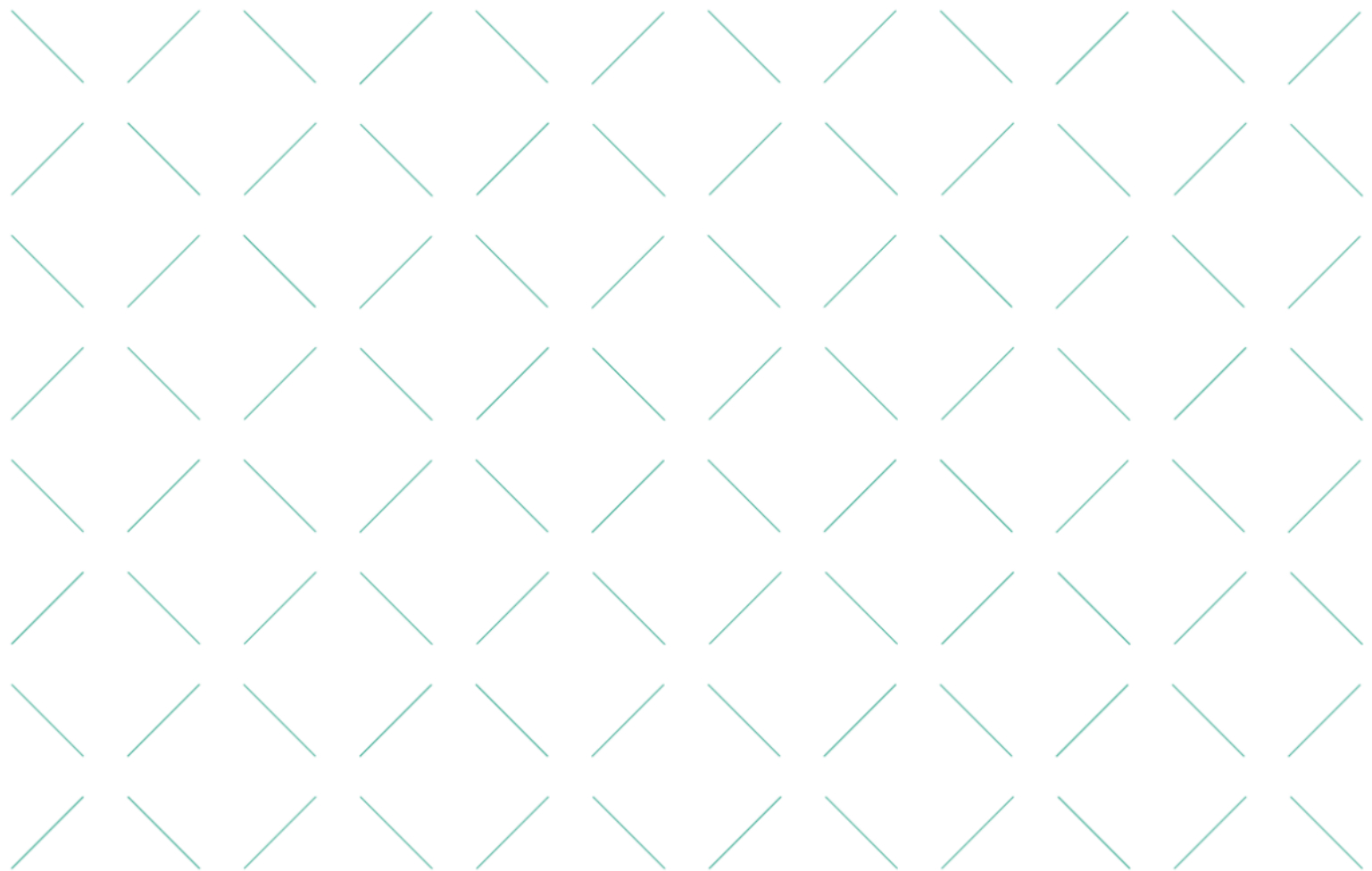


Bestemmingsplan

STEDELIJK GEBIED, HONDSBOS 21 REUSEL

ontwerp 15 december 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

Bestemmingsplan

STEDELIJK GEBIED, HONDSBOS 21 REUSEL

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1667.BPRhond1027-
IMRO-publicatieversie	ON01
datum	15 december 2020
projectnummer	24720010
auteur	Rick van Hest
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	14
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Bebouwing en functies	16
3.2	Verkeer en parkeren	16
3.3	Groen en water	17
3.4	Beeldkwaliteit	18
3.5	Duurzame en gezonde leefomgeving	18
Hoofdstuk 4	Beleid	21
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau	22
4.3	Regionaal niveau	30
4.4	Gemeentelijk niveau	32
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	35
5.1	Milieu	35
5.2	Waarden	49
5.3	Waterparagraaf	55
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	59
6.1	Kostenverhaal	59
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	59
6.3	Maatschappelijk	59
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	61
7.1	Algemeen	61
7.2	Planregels	61

Bijlagen toelichting		67
Bijlage 1	Berekening Kwaliteitsverbetering van het landschap	67
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	67
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	67
Bijlage 4	Besluit vormvrije MER	67
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	67
Bijlage 6	Stikstofdepositie-onderzoek	67
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna	67
 Regels		 69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	81
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	83
Artikel 3	Bos	83
Artikel 4	Wonen	85
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4.1	90
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	94
Hoofdstuk 3	Algemene regels	97
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	97
Artikel 8	Algemene bouwregels	97
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	97
Artikel 11	Overige regels	99
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	101
Artikel 12	Overgangsrecht	101
Artikel 13	Slotregel	102
 Bijlagen regels		 103
Bijlage 1	Lijst rechtstreeks toegestane aan huis verbonden beroepen	103

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel" van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Hondsbos 21 – perceel F694 (gedeeltelijk) is thans een paardenpension met één bestaande bedrijfswoning (beeldbepalend) en een aantal bedrijfsgebouwen in een groene setting aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de activiteiten van het paardenpension te beëindigen en om op het perceel twee levensloopbestendige woningen te realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". De gemeente Reusel-De Mierden heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor de realisatie van twee levensloopbestendige woningen ter plaatse van het plangebied.

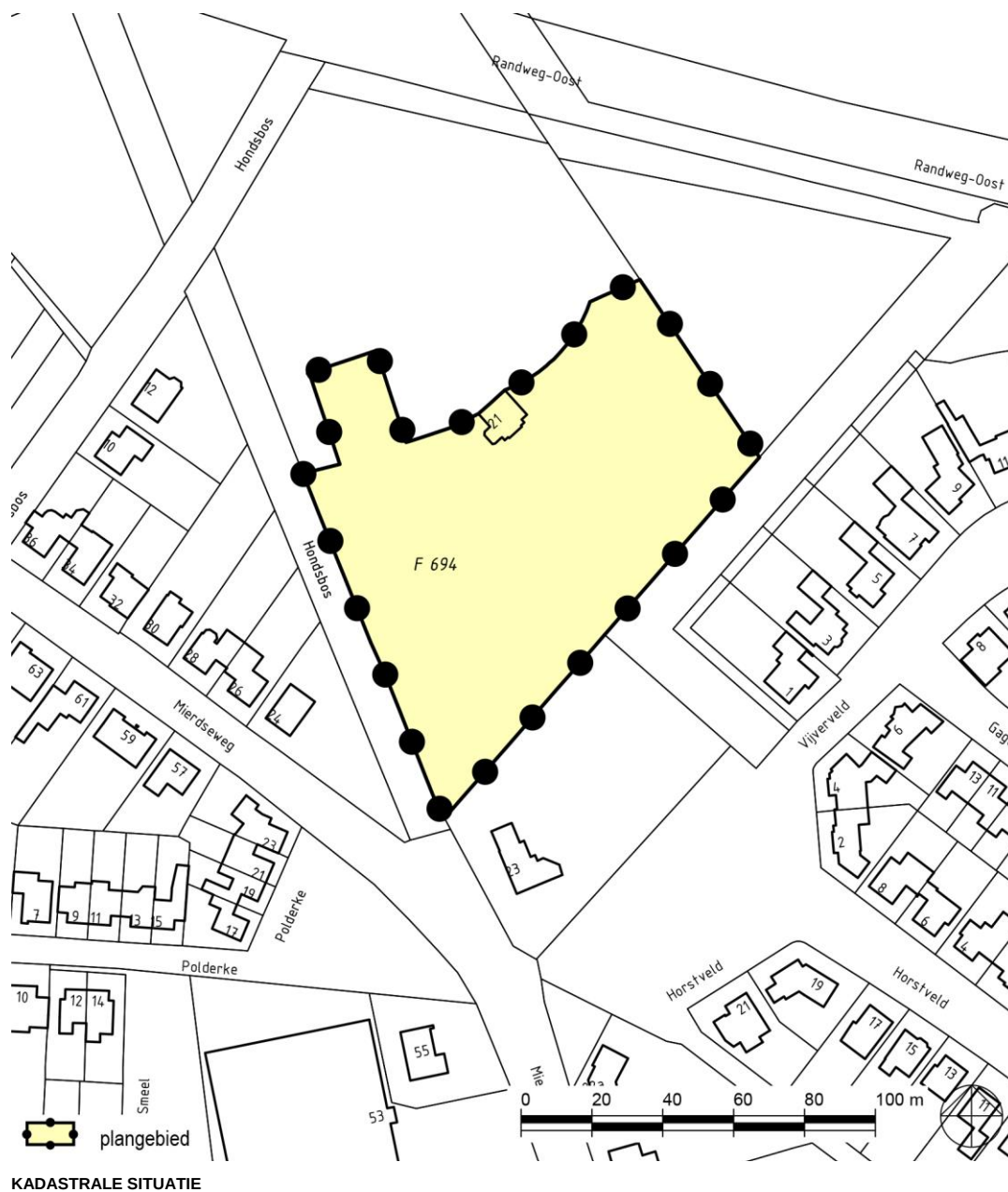
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

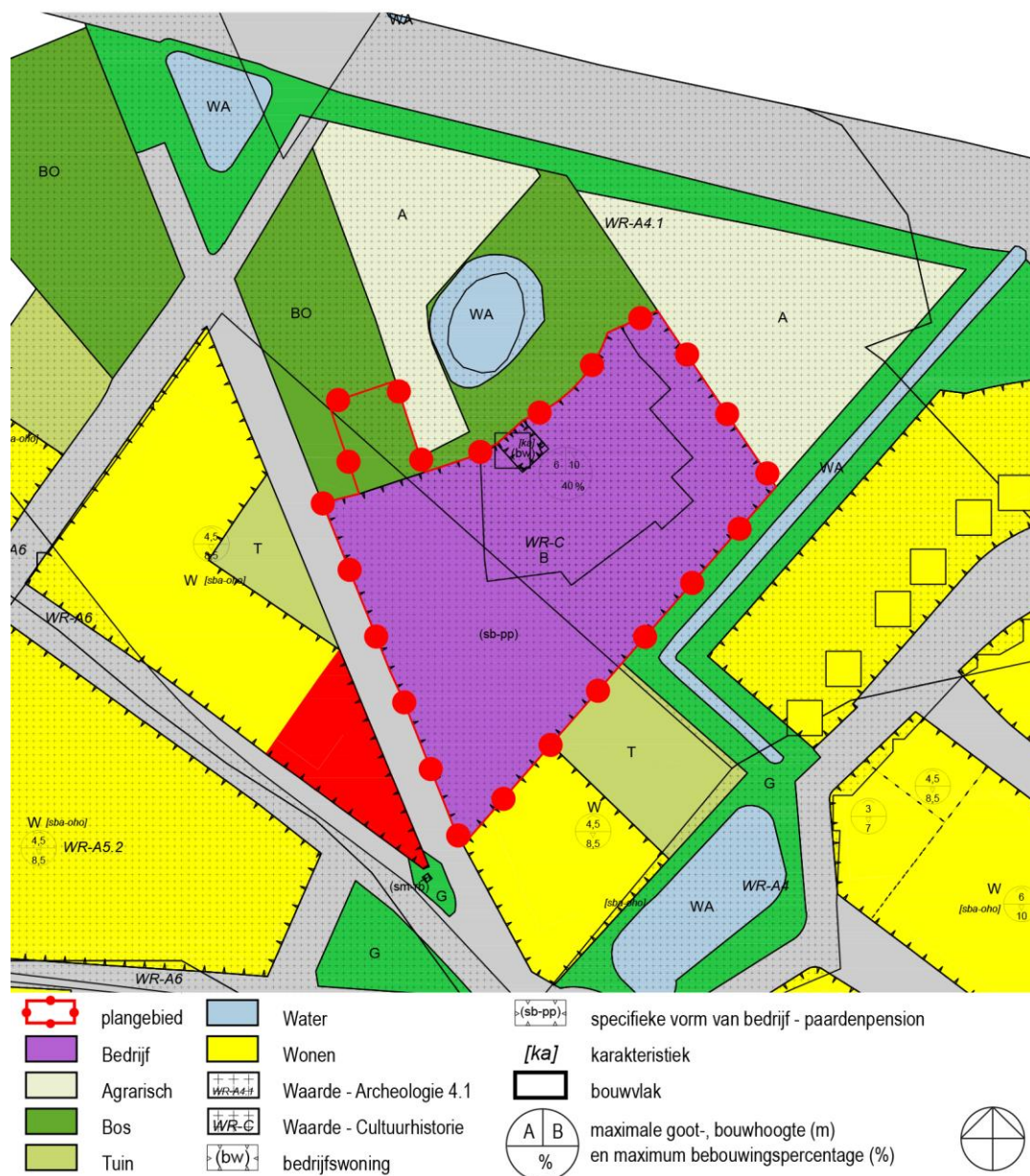
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Reusel-De Mierden, sectie F, nummer 694 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 9.700 m². De grond is in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 oktober 2019. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het deelgebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Bedrijf - bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - de opslag en uitstalling ten behoeve van de onder 1. genoemde bedrijvigheid;
 - infrastructurele voorzieningen.
- Bos - bos en bebossing;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
 - paden en wegen;
 - groenvoorzieningen;

Ter plaatse van deze locatie gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4.1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemmingen verplichten het uitvoeren van archeologische en cultuurhistorische onderzoeken voorafgaand van bepaalde bodemingrepen.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenpension', op deze gronden is tevens een paardenpension toegestaan; de bouwvlakaanduiding 'bouwvlak', waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden; en de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage', aan deze maxima dient voldaan te worden. Tevens geldt binnen het bouwvlak de functieaanduiding 'karakteristiek', waarvoor geldt dat het gebouw of bouwwerk gehandhaafd moet worden gezien de betekenis voor het stedenbouwkundige beeld ter plaatse; en de functieaanduiding 'bedrijfswoning', waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan.

Conclusie

De ontwikkeling valt over diverse bestemmingen waar geen nieuwe woningbouwontwikkeling is toegestaan. Het initiatief voor de locatie Hondsbos 21 past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er zal een herziening plaats moeten vinden.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Reusel is de grootste kern binnen de gemeente Reusel-De Mierden. Vergeleken met de andere dorpen is er in Reusel weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel zijn er nog diverse oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig.

De woongebieden van Reusel kenmerken zich door de voortuinen, het vele openbaar groen en de variatie in rechte en kronkelende straten met parkeervakken en speelplekken. De woningen hebben een ingetogen architectuur en zijn in zichzelf gekeerd met de voorzijde naar de straten en pleinen. Vrijstaande woningen onderscheiden zich door een diversiteit in architectuur en de groene tuinen.

Onderhavig plangebied betreft een locatie aan de Hondsbos, ter plaatse van het nummer 21 en omgeving. Het deelgebied ligt ten noordwesten van de kern Reusel, waarbij het direct ten zuiden van de N269 ligt. De bestaande bebouwing van Hondsbos 21 is op enige afstand van de openbare weg gelegen in een groene setting. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, die is aangewezen als beeldbepalend pand, en een aantal bedrijfsgebouwen. De gebouwen worden nu ingezet voor de exploitatie van een paardenpension op deze locatie.

2.2 Ontsluiting

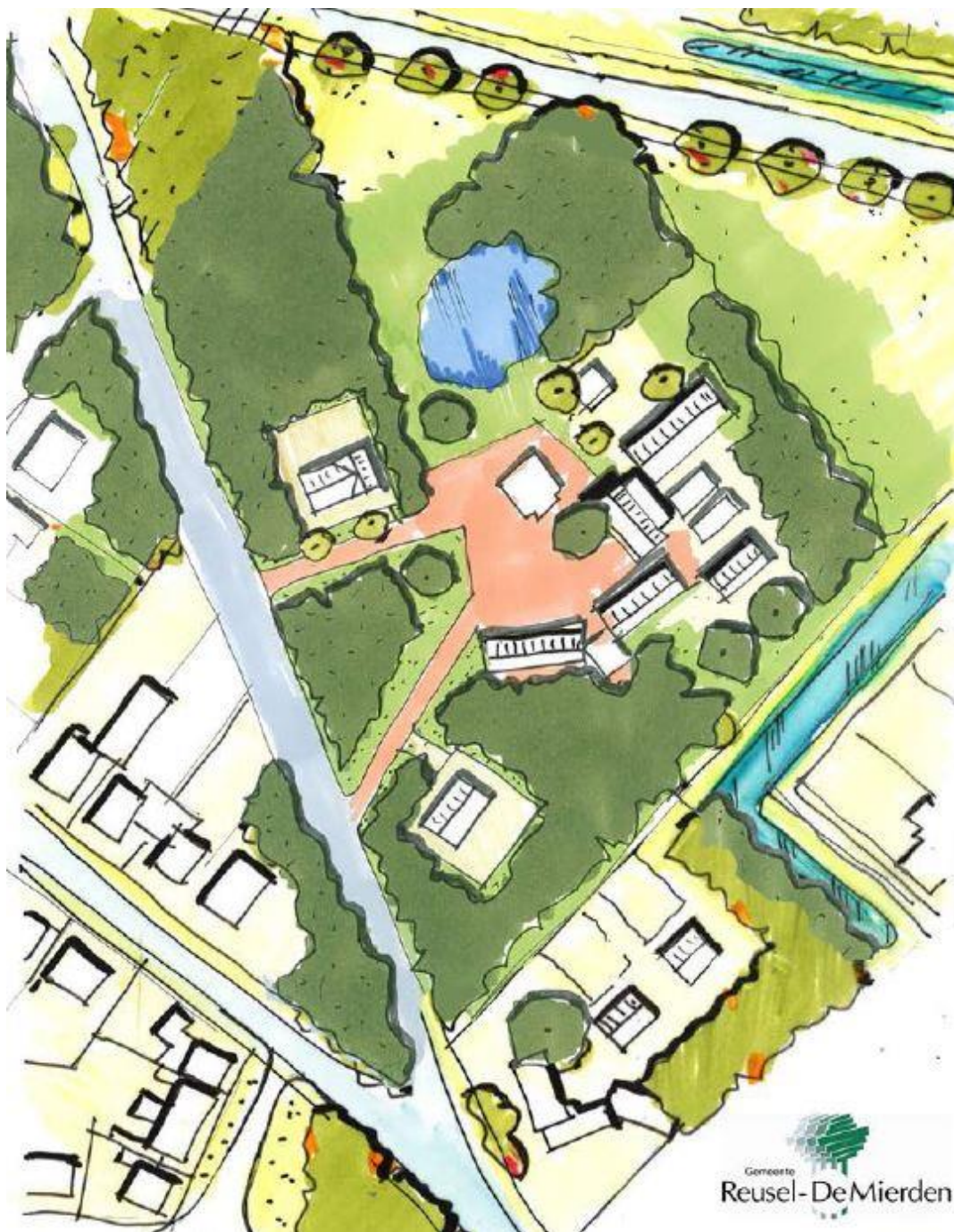
De beoogde woningbouwlocatie wordt ontsloten door de Hondsbos. Deze weg vormt geen rechtlijnige ontsluitingsstructuur, maar bestaat uit enkele 'takken'. De locatie is bereikbaar via een secundair deel van de weg Hondsbos, dat is gelegen tussen het doorgaande deel van de Hondsbos en de Mierdseweg. Hondsbos 21 is het enige adres dat via dit deel infrastructuur ontsloten wordt. Gezien deze inrichting is sprake van lage verkeersintensiteiten ter hoogte van Hondsbos 21.

2.3 Groen en water

Onderhavig plangebied is gesitueerd in een groenrijke setting, bestaande uit diverse bomen en struiken. Binnen het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van het plan weer.



VOORLOPIG SCHETSONTWERP

3.1 Bebouwing en functies

De initiatiefnemer is voornemens om op de onbebouwde gronden, behorende tot het perceel Hondsbos 21 te Reusel, twee nieuwe woningen te realiseren. De gronden waarop de ontwikkelingen zijn voorzien liggen aan de noordwestzijde van de kern Reusel. Aan de ontwikkeling van deze woningen heeft de gemeente de volgende voorwaarden verbonden:

- Sloop van de overtollige bebouwing;
- Beëindiging van de activiteiten van het paardenpension en wijziging van de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'paardenpension' naar de bestemming 'Wonen', en;
- Situering van de woningen langs weerszijden van de bestaande opritten.

In de nieuwe situatie worden de twee woningen aan de inritten gesitueerd. De woningen worden gerealiseerd als woningen met 1 laag en een kap zodat deze passen binnen de bosachtige sfeer van de locatie.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersgeneratie

De realisatie van woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Reusel-De Mierden wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het deelgebied binnen de gemeente Reusel-De Mierden tot de rest van de bebouwde kom behoort.

Bestaande situatie

Binnen het deelgebied bestaat in de bestaande situatie het aantal verkeersbewegingen uit twee onderdelen: de bedrijfswoning (koop, vrijstaand) en het paardenpension (manege / paardenfokkerij). In de tabel hieronder is de berekening van de verkeersgeneratie per etmaal uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Bedrijfswoning	7,8 - 8,6 per woning	1 woning	7,8 - 8,6
Paardenpension	3,0 per box	6 boxen	18
Totaal			25,8 - 26,6

Nieuwe situatie

Binnen het deelgebied bestaat in de nieuwe situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: de drie woningen (koop, vrijstaand). In de tabel hieronder is de berekening van de verkeersgeneratie per etmaal uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning	3 woningen	23,4 - 25,8
Totaal			23,4 - 25,8

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woningen, in een worst-case scenario, zorgen voor 26 verkeersbewegingen per etmaal en is er sprake van een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking van motorvoertuigbewegingen. Dit betekent dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omgeving.

3.2.2 Ontsluiting

De Hondsbos 21 heeft 2 in-/ uitritten, die aantakken op de openbare weg. Aan de 'buitenzijde' van elk van deze takken wordt één woning gerealiseerd. De bestaande infrastructuur voldoet ruimschoots om de woningen te ontsluiten.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Reusel-De Mierden heeft hiertoe geen eigen beleid. Hiervoor wordt binnen dit plangebied wederom de kencijfers van de "ASVV 2012" (CROW) aangehouden. In de tabel hieronder is de berekening voor het totaal aantal parkeerplaatsen uiteengezet.

Onderdeel	Parkeerkencijfers	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaand	1,9 - 2,7 per woning	3 woningen	5,7 - 8,1
Totaal			5,7 - 8,1

Het initiatief moet ten minste voorzien in 9 parkeerplaatsen. Bij de herontwikkeling van dit deelgebied is sprake van parkeren op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte.

3.3 Groen en water

Binnen de woningbouwontwikkeling wordt ingezet op behoudt van de groene omgeving. De groene structuren die reeds aanwezig zijn blijven binnen het plan behouden.

3.4 Beeldkwaliteit

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde. Omdat de woningen in het bos worden gerealiseerd is er geen directe aansluiting bij de omgeving. De nieuwe woningen op het perceel dienen wel in een vergelijkbare stijl te worden gebouwd.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.5.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woningen worden volgens het 0-op-de-meter- / BENG-principe gebouwd.

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven.

De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit.

Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft daarom ook geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen. Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van twee levensloopbestendige woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Binnen de kern Reusel is sprake van een vraag naar diversiteit in woningaanbod. De concrete vraag naar woningen binnen de kern Reusel kan hiermee worden ingevuld.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig plan betreft de bouw van twee levensloopbestendige woningen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. In het kader van deze ontwikkeling dient in beginsel aan artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening getoetst te worden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

"Artikel 3.78 - kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. *de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*

Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie van de Hondsbos en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Reusel.

De ontwikkelingsrichting van de betreffende bebouwingsconcentratie is het beperkt houden van toegevoegde bebouwing. De bebouwingsconcentratie zal in noordelijke richting (Hondsbos) langzaam worden 'afgebouwd'. Dit houdt in dat de bebouwingsdichtheid steeds 'iets dunner' wordt en het gebied in noordelijke richting dus steeds 'groener' wordt. Ondanks het feit dat het belangrijk is dat het betreffende gebied haar groene karakter behoudt en de bebouwing dus beperkt dient te blijven, draagt het realiseren van de twee beoogde woningen bij aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van deze bebouwingsconcentratie.

De westelijke kant van de straat Hondsbos kenmerkt zich door de aanwezigheid van 'achterkanten' van de kavels van de woningen die aan de Mierdseweg gelegen zijn. De oostelijke kant kent weinig bebouwing. De bebouwing op het betreffende perceel ligt relatief ver van de weg en wordt ontsloten door een relatief lange oprit.

Door de ontwikkeling van de 2 betreffende woningen wordt een duurzaam behoud van het groene karakter (in de vorm van bos en/of opgaand groen) aan de oostzijde van Hondsbos beter gewaarborgd. Dit gebeurt door twee aan de realisatie verbonden ontwikkelingen.

Op de eerste plaats zullen aan de ontwikkeling voorwaarden worden gekoppeld die de kwaliteit van het bos ten goede zullen komen. Als bindende voorwaarde zal aan de initiatiefnemers worden meegegeven dat er gekoppeld aan de realisatie van de woningen rondom de woningen aanplant van bomen in het bestaande bos plaats vindt. De plicht tot aanplant zal bestaan uit inheemse loofbomen en inheemse struiken. Hierdoor zal het bos zowel een dichter als een gevarieerder karakter krijgen. Ook de biodiversiteit zal hierdoor toenemen. Daarmee zal het draagvlak tot behoud van het bos door de beoogde ontwikkeling toenemen.

Ondanks het feit dat de realisatie van werkelijke voorkanten aan de Hondsbos gezien de ruimtelijke structuur van het gebied niet gewenst is, draagt de toevoeging van de woningen in het bos en de daarbij horende verhoging van menselijke aanwezigheid tot een verhoogd draagvlak voor duurzaam behoud van een gevarieerd en hoogwaardig perceel in de bebouwingsconcentratie.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig plangebied gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie.

b. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*

Ter plaatse van het plangebied worden twee extra woningen gerealiseerd. Dit valt niet onder een stedelijke ontwikkeling. Er gesproken van een stedelijke ontwikkeling vanaf meer dan elf woningen. De ligging van de woningen zorgt niet voor een nieuw ontsluiting van het buitengebied waarmee verdere verstedelijking wordt geïnitieerd.

c. *de nieuwvestiging:*

1. *bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de instandhouding van de omgevingskwaliteit op de Hondsbos 21, door de realisatie van een tweetal woningen kan het bestaande bedrijf worden beëindigd. Hiermee kunnen bestaande (in vervallen staat verkerende) bijgebouwen worden gesloopt en wordt een ruimtelijke en milieuplanologische verbetering van de locatie mogelijk gemaakt.

Hierna is onderbouwd waarom de bouw van de twee nieuwe woningen en de sloop van de schuur achter de bestaande woning bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

De cultuurhistorische waarde van het ensemble beperkt zich in beginsel tot de straat Hondsbos zelf. Deze is aangewezen als 'Historische geografie – Lijn van redelijk hoge waarde'. Deze waarde heeft met name betrekking op de positie van de straat in het stedelijk weefsel. Deze uit zich in ligging, richting, profiel et cetera. Het bos heeft 'an sich' geen cultuurhistorische waarde. De gemeente is echter wel van mening dat het bos de waarde van de straat als lijn ondersteunt en versterkt. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is dan ook in hoge mate rekening gehouden met de waarde van het (rest)bos. Hierbij is de nadruk gelegd op de landschappelijke (ruimtelijke) waarde van het bos. De woningen zijn dan ook zodanig gepositioneerd, dat het bos vanaf de straat gezien niet of nauwelijks wordt aangetast. De stroken bos die aan de weg grenzen, zijn zodanig breed dat deze daadwerkelijk als 'bos' worden ervaren. Men zal de aanwezigheid van de woningen vanaf de straat dan ook slechts in beperkte mate ervaren.

Het meest noordwestelijk gelegen bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Dit pand heeft geen cultuurhistorische waarde. Zoals hierboven reeds gemeld, geldt de waarde sec genomen alleen voor de straat zelf. De gemeente is echter van mening dat het bebouwingsensemble wel degelijke beeldbepalend is en daarmee expliciete waarde heeft. Om die reden is het ensemble ook met respect behandeld en blijft het overgrote deel hiervan behouden.

Naast behoud vindt de gemeente Reusel de Mierden het echter ook belangrijk dat overtollige bebouwing gesloopt wordt. In het algemeen is dit ook een eis die gekoppeld is aan het toestaan van de ontwikkelingen van nieuwe woningen. Het meest noordwestelijke gebouw maakt ons inziens geen onderdeel uit van het waardevolle, ruimtelijke ensemble.

Dit gebouw wordt namelijk bijna geheel aan het zicht onttrokken door het zuidelijk hiervan gelegen bijgebouw. De ruimtelijke waarde van dit gebouw is dus beperkt. Om die reden zijn wij van mening dat de waarde van het slopen van het overtollige volume zwaarder weegt dan het behoud van dit gebouw. Door de sloop van het gebouw en de toevoeging van de twee woningen wordt de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt.

2. *gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een fysieke tegenprestatie door middel van de beëindiging van een bedrijf direct in de nabijheid van andere woningen, sloop van een aantal bijgebouwen, het oprichten van een nieuw erf en het inrichten van de woonpercelen met voldoende waterberging (zie ook onderbouwing onder lid 2).

3. *is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*

Onderhavig planvoornemen omvat een ruimte voor ruimte ontwikkeling, de bedrijfsbeëindiging en sloop van een overtollig gebouw vindt plaats binnen het plangebied.

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen eist de Interim Omgevingsverordening (IOV) in bepaalde gevallen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierna is een beschrijving opgenomen van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan de orde komen:

- de benodigde investering;
- de feitelijke tegenprestatie;
- de zekerstelling van kwaliteitsverbetering.

Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling dat sprake is van:

1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel (basisinspanning);
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning).

De basisinspanning plus de extra inspanning moeten samen ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen.

Voorliggend initiatief betreft een bestemmingswijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van 2 woningen vergelijkbaar met een Ruimte-voor-Ruimte woning. De benodigde investering in het landschap daarvoor bedraagt € 263.300,00.

Feitelijke tegenprestatie

Door de omzetting van de beboste gronden in bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Bos' ontstaat er een juridische borging dat de groene zone tegen de kern behouden blijft. Daarom is deze bestemmingswijziging onderdeel van de berekening van de waarde in de nieuwe situatie.

De waardevermindering van de gronden door omzetting van bedrijf (onbebouwd) naar bos betreft € 288.900,00. Daarnaast wordt ook een bestaande schuur gesloopt die ook voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving zorgt (investering van € 7.125,00).

De totale investering bedraagt daarmee € 296.025,00.

In de 'Berekening Kwaliteitsverbetering landschap' (bijlage 1) is berekend dat de geplande investering € 296.025,00. Deze investering is groter dan de benodigde investering (€ 263.000,00). Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. In de planregels is een voorwaardelijk verplichting (artikel 4.3.4) opgenomen waarmee de sloop van de benoemde bebouwing is geborgd. Daarnaast is de bestemming 'Bos' opgenomen op de betreffende gronden. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Interim Omgevingsverordening.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- stalderingsgebied;
- beperkingen veehouderij.

Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied

De artikelen 3.51 en 3.52 IOV stellen regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

1. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.6);
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
3. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen worden verwijderd. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met een kleinere oppervlakte. Er is daarmee sprake van een compact bouwperceel.

Er heeft een zorgvuldige situering van gebouwen plaatsgevonden binnen het bestaande bouwperceel, waarbij rekening is gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, gebaseerd op de lagenbenadering.

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het wegnemen van leegstaande, verouderde bebouwing;
- het realiseren van kwalitatief hoogstaande bijgebouwen met in het landschap/gebied passende uitstraling en daardoor een ensemble vormend met de bestaande woning.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat de woningen worden toegevoegd zorgt dit voor een verandering in de omvang van de bebouwing. Deze omvangsvergroting draagt bij aan de continuïteit van als woon- en verblijfslocatie, doordat leegstand van percelen wordt tegengegaan. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt de directe omgeving gevrijwaard van leegstand van gronden en deprivatie, wat kan leiden tot verloedering van dit deel van Reusel. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Reusel ten goede komt. Ten slotte zorgt de ingebruikname van de nieuwe woonlocatie voor de instandhouding van het infrastructurele netwerk, wat een positieve invloed heeft op de herkenbaarheid van Reusel.

4.2.2.4 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal niveau

4.3.1 Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:

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

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. In de basis streven we er naar om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Middels dit bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen.

Een ander speerpunt is behoud voor betaalbaar wonen. De economie in onze regio groeit hard, maar deze groei kent ook nadelen. Het aanbod aan goedkope koopwoningen neemt door de stijgende huizenprijzen snel af. Ondanks deze groei is er veel vraag naar betaalbare koopwoningen voor starters en sociale huurwoningen.

Middels dit bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar een diversiteit van woningen. Middels dit bestemmingsplan wordt flexibiliteit geboden voor de realisatie van twee woningen.

Conclusie

Het plan past binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023.

4.3.2 Regionaal woningbouwprogramma

Het huidige Regionaal woningbouwprogramma is door voormalig SRE gemeenten vastgesteld op 17 december 2009 en daarna elk jaar geactualiseerd. De Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken gemaakt dienen te worden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjaarsperiode. Bij deze kwantitatieve afspraken (programma) hoort een aantal uitgangspunten op basis waarvan de afspraken worden geactualiseerd.

Eén van de uitgangspunten is dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose het uitgangspunt vormt. De meest actuele prognose is uit 2017, waarbij voor Reusel-De Mierden wordt uitgegaan van een toename van de woningvoorraad met 730 woningen in de periode 2017 t/m 2029.

De extra woningen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen het woningbouwprogramma en geven invulling aan een deel van de behoefte van 730 woningen, in het segment kleinere (betaalbare) woningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan het 'Regionaal woningbouwprogramma'.

4.4 Gemeentelijk niveau

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Door de gemeente Reusel-De Mierden is op 22 mei 2018 de Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. In deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar is gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk(e) (type) gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is een strategie gekoppeld.

Reusel

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

Op grotere afstand van het centrumgebied zijn geclusterd nog enkele locaties voor voorzieningen met een wijkfunctie (school, sport, zorg, gezondheid) gebundeld in brede-schoolconcepten of zorgconcepten. De clusteringsopgave voor de voorzieningen heeft al grotendeels plaatsgevonden. Het sportpark functioneert goed maar ontbeert een verkeersveilige langzaam verkeersroute met de dorpskern.

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.



GEMEENTELIJKE OMGEVINGSVISIE

Dit bestemmingsplan versterkt de woningbouwbehoefte in Reusel. Met dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit zodoende aan bij de strategie van het behouden van de bestaande kracht en past binnen de ambities van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het toevoegen van woningen bevordert de levendigheid in de dorpen. Het plan voldoet aan de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden'.

4.4.2 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

In september 2013 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden ingestemd met de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' waarin ambities voor de toekomst van Reusel-De Mierden beschreven zijn. Dit document is tot stand gekomen tijdens een interactief proces met en tussen inwoners, verenigingen, ondernemers, maatschappelijk middenveld en de gemeente. De visie beschrijft de door inwoners en maatschappelijke organisaties gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Reusel-De Mierden in 2030.

In het visietraject kwam 'verbinden' als centrale opgave naar voren voor de gemeente. Dit betreft zowel een verbinding tussen nieuwe en oude waarden, verbinding binnen dorpsgemeenschappen en verbinding met de omgeving. In 2030 vormt de gemeente Reusel-De Mierden het 'Groene Hart' van de EU-regio de Kempen. Het wonen in aantrekkelijke, overzichtelijke dorpsgemeenschappen is de kracht van de gemeente. De gemeente biedt plaats aan mensen die landelijk willen wonen. De gemeente stuurt op het aantrekken en behouden van jonge inwoners, zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw gewaarborgd blijft.

De visie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' is vervolgens vertaald in twaalf ambities voor de lange termijn, waar per ambitie concrete uitvoeringsopties zijn ontwikkeld. Zo moet voor een evenwichtige samenleving en behoud van de kleine kernen een gevarieerd woningaanbod worden gerealiseerd voor verschillende leeftijdscategorieën. Leegstand moet worden voorkomen en er moet een reële afstemming op de woningbehoefte plaats vinden.

Daarnaast moet voor de gewenste versterking van het landelijk karakter van de gemeente het dorpskarakter van de afzonderlijke dorpen in stand worden gehouden. Hiertoe moet bestaande lintbebouwing in stand worden gehouden en veelal te worden vastgehouden aan traditionele architectuur.

Dit bestemmingsplan gaat uit van het mogelijk maken van een flexibel bestemmingsplan voor de bouw van twee levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt beoogd tegemoet te komen aan de huidige woningbehoefte. Het bestemmingsplan sluit daarnaast aan bij ambities die door de gemeente gesteld zijn, zoals het 'streven naar een evenwichtige samenleving' via het subdoel 'gevarieerd woningaanbod'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Hondsbos 21 te Reusel" (27 augustus 2019, 10433.001.D1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Econsultancy concludeert dat gelet op de aard en mate van verontreiniging, er géén reden voor een nader onderzoek bestaat en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Mierdseweg 47: bedrijf t/m cat. 2	2	30 m	190 m
Mierdseweg 69: horeca (cat. B en C.)	1	10 m	120 m
Mierdseweg 79: bedrijf t/m cat. 3.1	3.1	50 m	225 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Hoewel het plan geen nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit document dient als aanvulling op de landelijke regelgeving.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Grenswaarde:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers

valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

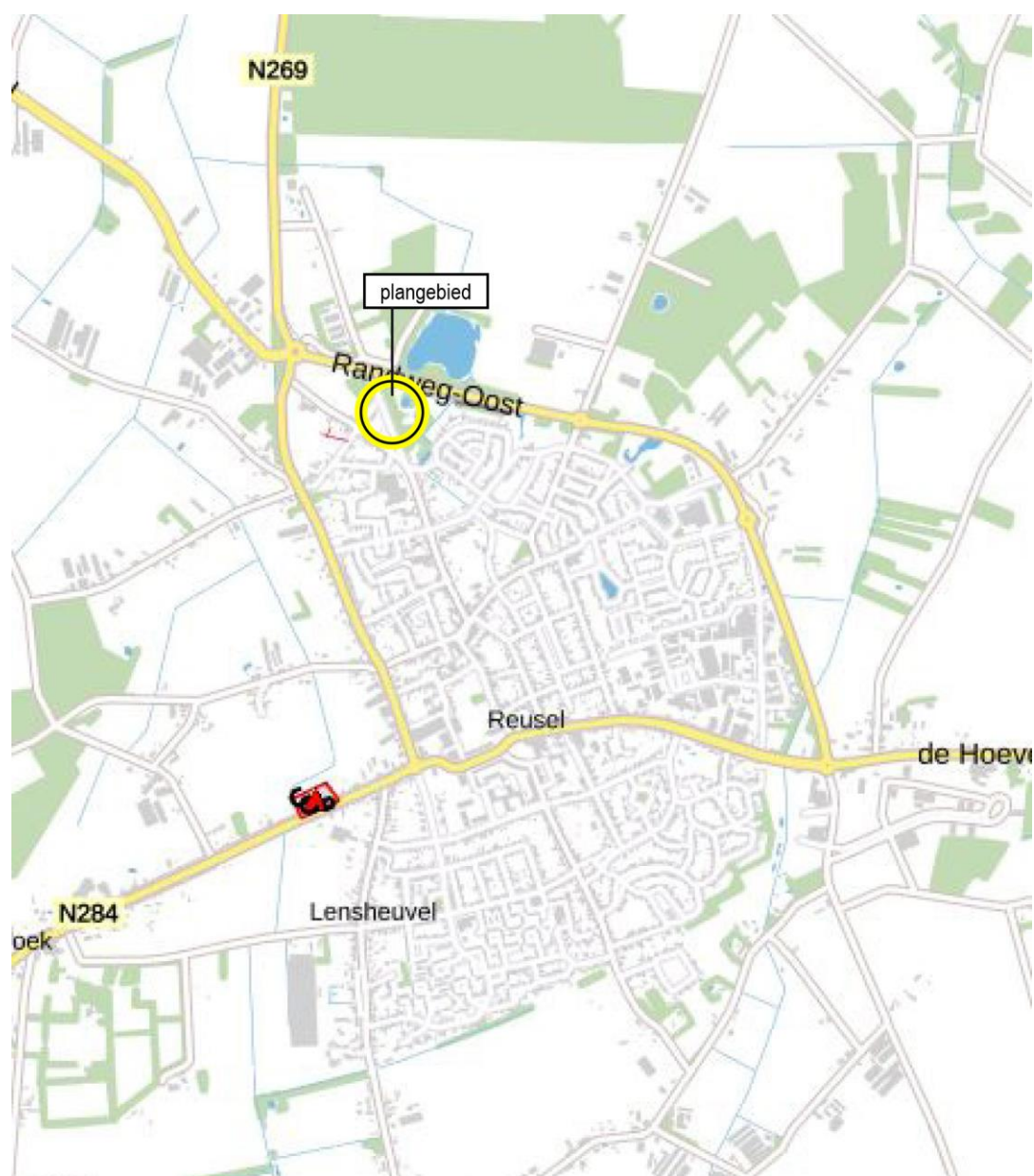
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

Transportroutes

Er liggen geen transportroutes die onder het Bevt vallen op korte afstand van het plangebied.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

5.1.4.2 Omgekeerde werking

Voorgrondbelasting

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen,
- dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn diercategorieën aangewezen waarvoor de geurcontour berekend moet worden, en diercategorieën waarvoor een vaste afstand geldt. Dit geldt voor het merendeel van de geurgevoelige objecten, maar hierbij bestaan enkele uitzonderingen.

Gebaseerd op de bestemmingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' ligt in de omgeving 1 veehouderij: Lage Mierdsedijk 2. Dit bedrijf is bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met bouwvlak en functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Eind 2017 is voor de locatie een bestemmingsplan in procedure gebracht om de veehouderij-activiteiten te beëindigen. De voormalige bedrijfsgebouwen zullen daarbij een ander gebruik krijgen. De geurinvloed vanuit de veehouderij zal, voor zover aanwezig, verdwijnen met de herbestemming.

In de huidige situatie zijn er reeds meerdere burgerwoningen tussen het agrarisch bedrijf Lage Mierdsedijk 2 en de planlocatie Hondsbos 21 gelegen. De nieuw te realiseren woningen zullen dan ook geen (aanvullende) belemmeringen opleggen aan het toekomstperspectief van Lage Mierdsedijk 2. Voor het overige zijn in de omgeving van Hondsbos 21 geen (intensieve) veehouderijen gelegen, waarvan de voorgrondbelasting invloed kan hebben op het plangebied.

Achtergrondbelasting

Naast de voorgrondbelasting (van één veehouderij afzonderlijk), dient in het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondbelasting beschouwd te worden. Deze wordt gevormd door de gecumuleerde geurbelasting van meerdere veehouderijen uit een gebied tezamen.

In de Geurverordening van de gemeente Reusel-De Mierden is het plangebied aan de Hondsbos tot de kern van Reusel gerekend. Voor dit gebied geldt een geurnorm (achtergrondbelasting) van maximaal $0,1 \text{ ou}^E/\text{m}^3$. In de RIVM-classificatie is daarmee sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

In de plan-MER van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' is een berekening uitgevoerd voor de achtergrondbelasting van de huidige situatie en diverse benoemde alternatieven. Per beschreven alternatief is met een specialistisch rekenmodel de totale (cumulatieve) geurbelasting bepaald van alle veehouderijen.

Uit de kaart in bijlage B – worst case scenario met maximale groei veehouderijen op grond van planologische mogelijkheden, blijkt dat de geurbelasting in het plangebied 7,5 – 13,3 $\text{ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ zal bedragen. Dit komt overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat. Gezien de ontwikkelingen in de sector, zal in de praktijk nooit sprake zijn van een maximale groei. In de komende jaren zullen nog een aantal bedrijfsbeëindigingen plaatsvinden. Bedrijven die wel ontwikkelen, dienen hierbij te voldoen aan de huidige regelgeving en moderne reductietechnieken toe te passen. Het achtergrondniveau in de omgeving Hondsbos 21 is dan ook zodanig dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat of beter.

De locatie Hondsbos 21 is in de plan-MER ook aangemerkt als veehouderij. Dit is het gevolg van de paardenhouderij-activiteiten, die hier jarenlang gevestigd waren. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd en veroorzaken dan ook geen milieu-invloed meer in het gebied.

Gezien het feit dat in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderij meer actief is, is geen sprake van voorgrondbelasting geur, die tot belemmeringen voor het plan kan leiden. Uit de beschikbare kaarten van de achtergrondbelasting blijkt dat zelfs bij het worst case scenario van maximale ontwikkeling van de (intensieve) veehouderij (volledig benutten planologische mogelijkheden door alle bedrijven) sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat in het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied wordt dan ook niet belemmerd door de achtergrondbelasting geur. Daarbij wordt het plangebied op grond van de gemeentelijke Geurverordening beschermd door geurnorm 0,1 $\text{ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$, indien veehouderijen zich willen ontwikkelen.

In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de twee levensloopbestendige woningen aan de Hondsbos 21.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de N269 en de Mierdseweg. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Aelmans uit Voerendaal een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Hondsbos 21 te Reusel" (8 augustus 2019, M198371.001.002/GGO). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Aelmans concludeert dat op geen enkele gevel van de te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB, wordt overschreden ten gevolge van de gezoneerde wegen. Er is geen aanvraag hogere waarde nodig.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat twee woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'L N269 - Randweg Oost, 15858913'.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	17,4	15,4	9,9
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	19,4	18,5	14,8
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	12,0	11,2	8,2
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	7,1	6,5	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen actief. Bovendien liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Op circa 1900 meter van het initiatief is een geitenhouderij gesitueerd op het adres De Baan 3 in Hooge Mierde. Op basis van verschillende onderzoeken is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt.

In dit geval worden slechts twee woningen opgericht, binnen het bestaand stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is de aangewezen plaats voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien is ook ten aanzien van planologische- en milieuaspecten aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege de kleinschaligheid van het plan, de afstand tot de veehouderij locatie alsmede bestaande tussenliggende bebouwing zal het gezondheidsrisico slechts marginaal toenemen. Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van twee woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van twee woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Desalniettemin wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 8.000 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. 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 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 geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer, staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn. Voor het plan moet een besluit op de vormvrije mer-procedure 'kleinschalige woningbouw' worden genomen.

5.1.8.2 Analyse

De geplande ontwikkeling van het kleinschalige woningbouwproject leidt, ten opzichte van plaatselijk al vergunde dan wel bekende situatie, niet tot een verdere beïnvloeding van de natuurwaarden of het abiotische milieu in de directe omgeving van de ontwikkeling.

Dergelijke ontwikkelingen leiden niet tot bijzondere omstandigheden die bepalend zijn om tot het laten opstellen van een milieueffectrapport te besluiten. De omstandigheden waaronder de voorgenomen ontwikkelingen worden ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is.

Op 11 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden geconcludeerd dat voor onderhavig voornemen het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Dit besluit is als bijlage 4 toegevoegd.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Voor een deel van de gronden waarop de woningbouw voorzien is, geldt een archeologische dubbelbestemming. De bestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' is toegekend aan de oostzijde van het perceel. Voor deze gronden gelden een aantal beperkingen ter instandhouding en bescherming van in de grond verwachte archeologische waarden. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' gelden deze beperkingen bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m-mv.

Voor de zuidelijk deel van het perceel is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. In 2011 is er voor het gebied waar nu de zuidelijke woning is gepland door ADC

Archeoprojecten een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In het beoordelingsadvies van de SRE Milieudienst is destijds aangegeven dat de kans op archeologie ter plaatse nog altijd hoog is, ondanks de omgewerkte bouwvoor. Er werd dan ook niet ingestemd met de conclusie van ADC om de archeologische verwachting ter plaatse naar laag bij te stellen. Geadviseerd werd om nader onderzoek uit te voeren indien er bodemingrepen zouden plaatsvinden die dieper gingen dan 30 cm en groter dan 500 m². Dit advies geldt nog steeds.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de bouw van twee levensloopbestendige woningen. De geprojecteerde woningen hebben beiden een omvang van circa 150 m². Het oppervlakte waar bodemingrepen plaatsvinden bedraagt daarmee in totaal 300 m². Voor zover eventuele bijgebouwen worden opgericht zullen deze niet of nauwelijks worden gefundeerd. Derhalve wordt met het voornemen ruimschoots onder de grens voor archeologisch onderzoek gebleven. Op basis van het planvoornemen en de geldende archeologische dubbelbestemming wordt dan ook geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is en met het plan geen sprake is van aantasting van archeologische waarden.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Algemeen

Het pand Hondsbos 21 is opgenomen op de Lijst van Beeldbepalende panden 2002 van de gemeente Reusel-De Mierden. De karakteristieke woning heeft een landelijke uitstraling en is grotendeels opgetrokken uit hout.

Het object bevat (sobere) kenmerken van traditionalisme en chaletstijl. Echter weerspreekt het bouwjaar (1957) de keuze voor de bouwstijlcombinatie. Bovendien zijn de vele verspringingen (erker, hoekjes, kleurgebruik, etc.) in de gevel niet typisch aan de originele chaletstijl. Het neigt naar een eigentijdse invulling van de twee stijlen welke heeft geleid tot een uitzonderlijk object welke de combinatie tussen de twee romantiseert. Het object valt hierdoor niet specifiek te classificeren tot een kenmerkende en klassieke bouwstijl.

In het 'Overzicht van archeologisch waardevolle gebieden, cultuurhistorische ensembles en aardkundige waarden in Reusel-De Mierden' is het volgende opgenomen over de locatie: "7.31.9.111 Varia MIP Klein industrieel complex met bedrijfsgebouwen en dienstwoningen, gelegen aan de grensovergang in de voormalige tramlijn Eindhoven-Turnhout. De tramlijn werd in 1897 aangelegd door de N.V. tramwegmaatschappij "De Meierij". Omdat wettelijk was voorgeschreven dat passagiers en goederen aan de grens van tram moesten wisselen, werden ter plaatse faciliteiten voor douane, tramverkeer en trampersoneel ingericht. Na 1929 had de lijn zware concurrentie van busdiensten. In 1935 werden de laatste passagiers vervoerd. In 1937 passeerde de laatste vracht. Het complex omvat enkele monumentale gebouwen in de zogenaamde "chaletstijl", waaronder het station met douanegebouw en dienstwoning, de dienstwoning van de stationschef en de tramremise (1890). De tramrails zijn verwijderd.

Bos

De Kempengemeenten, waaronder Reusel-De Mierden, hebben de beschikking over een Erfgoedkaart. Behoudens een aanduiding van het landschapstype, fysisch landschap: Lage Mierde, zijn er op de Erfgoedkaart geen specifieke kwaliteiten voor het perceel Hondsbos 21 benoemd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is de straat Hondsbos aangewezen als 'Historische geografie – lijnen; Lijn van redelijk hoge waarde'. Deze waarde heeft met name betrekking op de positie van de straat in het stedelijk weefsel. Deze uit zich in ligging, richting, profiel et cetera. Het bos heeft 'an sich' geen cultuurhistorische waarde. De gemeente is echter wel van mening dat het bos de waarde van de straat als lijn ondersteunt en versterkt. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is dan ook in hoge mate rekening gehouden met de waarde van het (rest)bos. Hierbij is de nadruk gelegd op de landschappelijke (ruimtelijke) waarde van het bos. De woningen zijn dan ook zodanig gepositioneerd, dat het bos vanaf de straat gezien niet of nauwelijks wordt aangetast. De stroken bos die aan de weg grenzen, zijn zodanig breed dat deze daadwerkelijk als 'bos' worden ervaren. Men zal de woningen vanaf de straat dan ook niet of nauwelijks waarnemen. De ervaring van de stroken als 'bos' kan nog eens worden versterkt door het aanbrengen van een onder beplanting. Deze dient een halfgesloten tot gesloten karakter te hebben.

Bebouwing

De kavels van de nieuw te realiseren woningen zijn op een afstand van ruim 30 meter van de bestaande woning gelegen. Gezien deze afstand en de groene perceelsinrichting zullen de nieuw te realiseren woningen geen afbreuk doen aan het beeldbepalend pand Hondsbos 21. Daarnaast zijn in overleg met de gemeente afspraken gemaakt over de sloop van de bedrijfsbebouwing op de locatie. Gezien de geschiedenis en daarmee cultuurhistorische waarde van het gehele ensemble prevaleert behoud van het merendeel van de gebouwen. De gebouwen zijn daarnaast uitgevoerd in een landelijke stijl, gebruikmakend van houten geveldelen en gebakken pannen. Mede door de bouwstijl vormt het ensemble één geheel. Bij de herontwikkeling van de locatie wordt de bedrijfsmatige functie beëindigd en wordt het in onderstaande afbeelding aangeduide bedrijfsgebouw (ca. 280 m²) gesloopt.

Het te slopen bedrijfsgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde. Zoals hierboven reeds gemeld geldt de cultuurhistorische waarde sec genomen alleen voor de straat zelf. De gemeente is echter van mening dat het ensemble wel degelijk beeldbepalend is en daarmee expliciete cultuurhistorische waarde heeft. Om die reden is bij de ontwikkeling van het plan het ensemble ook met respect behandeld en blijft het overgrote deel hiervan behouden. Naast behoud vindt de gemeente Reusel-De Mierden het echter ook belangrijk dat overtollige bebouwing gesloopt wordt. In het algemeen is dit ook een eis die gekoppeld is aan het toestaan van het ontwikkelen van nieuwe woningen. Het meest noordwestelijke ensemble maakt naar inzicht van de gemeente geen onderdeel uit van het waardevolle, ruimtelijke ensemble. Dit gebouw wordt namelijk bijna geheel aan het zicht onttrokken door het zuidelijk hiervan gelegen bijgebouw. De ruimtelijke waarde van dit gebouw is dus beperkt. Om die reden is de gemeente van mening dat de waarde van het slopen van het overtollige volume zwaarder weegt dan het behoud van dit gebouw.

5.2.2.3 Conclusie

Aan de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk gedaan. De cultuurhistorische waarde van het bestaande bebouwingsensemble Hondsbos 21 wordt gerespecteerd en met de nieuwe woningen wordt voldoende afstand gehouden tot deze objecten.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Bijlage 6 bevat het stikstofdepositie-onderzoek waarin zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. Daaruit volgt dat het plan geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Middels een Quicksan natuurwaarden dient te worden onderzocht of er een belemmering is voor voorliggende ontwikkeling. Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd: rapport "Quicksan flora en fauna Hondsbos 21 te Reusel" (augustus 2019, P19-0238). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Staro Natuur en Buitengebied concludeert dat t overtreding van de Wet natuurbescherming bij uitvoering van de voorgenomen plannen kan worden voorkomen door de volgende maatregelen te nemen:

1. Voor Alpenwatersalamander wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat graafwerkzaamheden op plaatsen waar Alpenwatersalamander kan overwinteren en het verwijderen van struiken en takken van de bodem alleen kunnen plaatsvinden tussen 15 april en 15 oktober.
Wanneer takken en stuiken van de bodem zijn verwijderd, dan is het gebied ongeschikt als overwinteringsplaats voor Alpenwatersalamander. In dat geval zijn graafwerkzaamheden niet aan een periode gebonden.
2. Voor vleermuizen worden de bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van holtes voorafgaand aan de kap. Dit moet bij voorkeur gebeuren na half oktober in verband met het vallen van het blad. Indien (potentieel geschikte) vleermuisverblijfplaatsen worden aangetroffen moet nader vleermuisonderzoek worden gedaan. Met dit onderzoek kunnen de effecten worden bepaald en of een ontheffing en mitigerende maatregelen nodig zijn.
3. Voor vogels de bomen en struiken worden gekapt wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. Bovendien zal eerst de boominspectie (zie vorige punt) moeten zijn uitgevoerd.

4. Een stikstofberekening met het rekenprogramma Aeries-calculator is nodig om de eventuele toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\begin{aligned} \text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} &= \\ \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} &\times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} \end{aligned}$

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk
De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Tevens zijn de navolgende toetsaspecten opgenomen:
 1. afvoer uit het gebied;
 2. oppervlaktewaterstanden;
 3. overlast/schade;
 4. grondwateraanvulling;
 5. grondwaterstanden.

5.3.3 Watertoets

Door de beoogde realisatie van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak toe. Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op gronden die op dit moment onbebouwd zijn. Het dakoppervlak en de verharding (bestrating) veroorzaken de toename van verhard oppervlak. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruime percelen, die zijn gelegen in een groene setting. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de omgeving van het gebied bedraagt > 60 cm –mv. Het gebied staat niet bekend als kwelgebied. Gezien deze bodemkenmerken zijn de gronden geschikt voor infiltratie van hemelwater.

In de nieuwe situatie wordt circa 500 m² (± 2 x 250 m²) aan nieuwe gebouwen en verharding gerealiseerd. Dit wordt in z'n geheel gezien als een toename aan verhard oppervlak, ondanks dat tevens sprake is van sloop van een bedrijfsgebouw op de locatie, waar verhard oppervlak verdwijnt (ca. 280 m²). Tevens zal de verharding naar verwachting voor een groot deel uitgevoerd worden als grind, in aansluiting bij de reeds bestaande wijze van bestraten. Bij grindverharding blijft infiltratie ter plaatse mogelijk.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap de Dommel het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Het doel hierbij is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het oppervlaktewater wordt geloosd.

In het Keur worden (op basis van de algemene regels) bergingseisen voor hemelwater gesteld bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Voor kleinere oppervlakten is de gemeente bevoegd gezag. De gemeente Reusel-De Mierden hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² op basis van haar Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 een bergingseis van 20 mm. Voor onderhavige ontwikkeling is derhalve minimaal 10 m³ waterberging noodzakelijk op eigen terrein. De berging dient gecreëerd te worden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), die ter plaatse minimaal 0,6 m-mv bedraagt.

Op de woonkavels is voldoende ruimte aanwezig voor berging en/of infiltratie van het hemelwater op het eigen perceel. Per kavel zal circa 25 m³ aan waterberging worden gerealiseerd. De exacte locatie en vormgeving wordt bepaald in samenhang met de definitieve verkaveling. Mogelijk kan het hemelwater worden aangesloten op de op het terrein aanwezige vijverpartij.

Voor wat betreft afvalwater geldt dat dit wordt aangesloten op de vrijvervalriolering. De aanwezige vrijvervalriolering wordt hiervoor verruimd. Tot slot geldt dat ten noorden van het plangebied een retentievoorziening voor riooloverstortwater is gelegen. Om geuroverlast hiervan te voorkomen, worden de woning op minimaal dezelfde afstand gebouwd als het bestaande pand ter plaatse van Hondsbos 21.

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

6.3.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden/grondeigenaren en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief voor de realisatie van twee levensloopbestendige woningen. Omwonenden hebben geen bezwaren geuit tegen het voornemen.

6.3.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bos (artikel 3)

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen voor de percelen waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde) mogen worden opgericht en voor gronden die gebruikt mogen worden als tuin of erf behorende bij de woning.

Uitsluitend achter het op de verbeelding opgenomen gevelijn mag een hoofdgebouw gebouwd worden. Binnen het bestemmingsvlak mag maximaal het aantal woningen worden opgericht dat is aangeduid.

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

- De woningtypologieën zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding.
- Standaard wordt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden.
- Voor hoofdgebouwen geldt een standaard diepte van 12 meter bij aaneengesloten woningen en 15 meter bij vrijstaande woningen.

- De maximale goot- en bouwhoogte zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden, tenzij anders aangeduid.

Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (achter de achtergevel van de woning) mag voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 150 m². Bij grotere percelen is een maximum oppervlak van 200 m² toegestaan. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter, tenzij het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak. Dan geldt voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 meter. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De toegestane beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn opgenomen in bijlage 1 Lijst rechtstreeks toegestane aan huis verbonden beroepen' bij de regels.

Mantelzorg

Met het oog op de participatiesamenleving is het Bor 1 november 20014 op diverse plaatsen aangepast om meer ruimte te maken voor mantelzorg in woningen en in bestaande of (vergunningsvrij) nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken. Het is niet langer meer nodig om voor mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw een vergunning aan te vragen. Zodoende is een specifieke regeling voor mantelzorg niet meer noodzakelijk binnen het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 4.1 (artikel 5)

Overeenkomstig de gemeentelijke erfgoedverordening is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' opgenomen voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Waarde - Archeologie 4.1 kent een vrijstelling bij een oppervlakte kleiner dan 500 m² en ondieper dan 0,3 m.

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

beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig de erfgoedverordening, per dubbelbestemming.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 6)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel zijn regels omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 13)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1 **Berekening Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 4 **Besluit vormvrije MER**

Bijlage 5 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 6 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 7 **Quickscan flora en fauna**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPRhond1027-ON01 van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

1.6 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in de Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

1.7 achtergevelrooiliijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bestaande bebouwing

de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestaande situatie

- a. bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en dient bereikbaar te zijn vanaf het openbaar gebied (weg).

1.25 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verhuren, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.28 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.30 eindwoning

een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten' die bevindt zich aan op het begin of einde van de reeks woningen en geen (extra) bij de woning horende grond aan de zijkant van de woning heeft.

1.31 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en deze die inrichting niet verbieden.

1.32 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.33 extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.34 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.35 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 gesloten bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.37 gestapelde bebouwing

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.38 halfopen bebouwing

bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en incidenteel vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

1.39 hoekperceel

een perceel dat is gelegen op de hoek van twee wegen die toegankelijk zijn voor verkeer of op de hoek van een weg die toegankelijk is voor verkeer en openbaar groen.

1.40 hoekwoning

een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten' die bevindt zich aan op het begin of einde van de reeks woningen en (extra) bij de woning horende grond aan de zijkant van de woning heeft.

1.41 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.42 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.43 huishouden

persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.44 kunstwerk

- civieltechnisch kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
- beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.45 maaiveld

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning of andere gebouwen en bouwwerken.

1.46 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.47 (openbare) nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje, een verdeelstation, transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening.

1.48 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.49 onderbouw/kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven het peil is gelegen.

1.50 ondergeschikte activiteit

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.51 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.52 open bebouwing

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

1.53 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.54 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.55 peil

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.56 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.57 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf moet zijn.

1.59 raamprostitutie

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

1.60 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.61 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.62 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.63 straatmeubilair

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.64 tuin

de gronden van een perceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het bouwvlak.

1.65 tussenwoning

een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten', waarbij de tussenmuren aan andere woningen grenzen binnen een reeks aaneengebouwde woningen.

1.66 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.67 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.68 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

1.69 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.70 vrijstaande bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen noch de bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw of ander gebouw verbonden is.

1.71 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.72 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.73 weg

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.74 Wet op de economische delicten

Wet van 22 juni 1950, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.75 wonen

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.

1.76 woning/wooneenheid

een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.

1.77 Woningwet

wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.78 zijstrook

de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.

1.79 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijpunt van wandvlak/dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- a. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m. bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- c. paden en wegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- f. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepaling:

Bouwhoogte	max. 4 m
Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte	max. 20 m ²

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde paden;
- d. het graven of dempen van waterpartijen en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, straten en paden, erven en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	maximaal bestaand aantal wooneenheden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven.
Bebouwingstypologie	Als een bebouwingstypologie is aangeduid ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke bouwaanduiding - open'; zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van de aangeduide bebouwingstypologie toegestaan.
Situering	a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', binnen het bouwvlak; b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op de gevellijn dient te worden gebouwd.
Erkers, balkons en luifels	de gevellijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, onder de volgende voorwaarden: a. diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw: max. 1,5 m; b. afstand tot de openbare weg: min. 2 m; c. bouwhoogte: maximaal de bouwhoogte van de eerste d. bouwlaag van het hoofdgebouw;

	breedte: maximaal 50% van de breedte van de voorgevel.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	vrijstaande woningen aan beide zijden min. 3 m;
Diepte	max. 15 m, met dien verstande dat: - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 6 m bedraagt.
Breedte	max.12 m per woning.
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
Dakhelling	van tenminste 70% van het hoofdgebouw minimaal 35° en maximaal 60°.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen) gelden de volgende bepalingen:

Situering	- min. 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; bij vrijstaande hoofdgebouwen moet één zijstrook tot aan de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw vrij blijven van bebouwing. - in afwijking van voorgaande mogen de bestaande bijgebouwen behorende bij de als 'karakteristiek' aangeduide woning op Hondsbos 21 binnen de aanduiding 'bijgebouwen' behouden blijven;
Gezamenlijk bebouwingspercentage-/oppervlakte	a. maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m², met dien verstande dat op bouwpercelen groter dan 1.000 m² een maximum van 200 m² is toegestaan. b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen op Hondsbos 21 het bestaande oppervlak aan bijgebouwen behouden blijven.
Oppervlakte binnen toegestane diepte hoofdgebouwen	Het deel wat binnen de, volgens artikel 4.2.1, toegestane diepte en breedte van het hoofdgebouw valt, wordt niet in mindering gebracht op het totaal oppervlakte van toegestane bijhorende bouwwerken, overkappingen en carport.
Goothoogte	max. 3,2 m.

Bouwhoogte	max. 5,5 m.
Carport	- max. drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen; - als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel; - max. 1 carport per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn, of max.1 m vóór de voorgevelrooilijn als de voortuin een diepte heeft van min. 3 m; - bouwhoogte max. 3,2 m; - oppervlakte max. 30 m², de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

Carport en overkappingen	in dit artikel uitgesloten, omdat deze vallen onder artikel 4.2.2.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel	max. 1 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m
Zwembaden	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min. 1 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden voor het stallen van één of meer (sta)caravans.

4.3.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst rechtstreeks toegestane aan huis verbonden beroepen, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- e. Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, als op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.
- g. Opslag buiten de gebouwen voor de activiteiten is niet toegelaten.

4.3.3 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren geldt het bepaalde in artikel 11.1.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van de twee nieuwe woningen aan Hondsbos 21, Reusel is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt.
- b. Het gebruik van de twee nieuwe woningen aan Hondsbos 21, Reusel is uitsluitend toegestaan indien op ieder nieuw woonkavel 25 m³ aan waterberging wordt gerealiseerd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor het realiseren van kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
- b. Het totaal aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 5.
- c. De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m².

- d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- e. Omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren.
- f. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 11.1.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

4.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c. Als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- e. Een rapport is niet noodzakelijk als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

- f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. al legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

- c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 1. naar ligging wordt verschoven;
 2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 3. wordt verwijderd;
 4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
 5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen).

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en beeldbepalende panden, mag slechts worden gebouwd als en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaalt door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, dat met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden, op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel;
- b. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,25 hectare, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
- d. het aanleggen van voorzieningen voor het recreatief medegebruik;
- e. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen;

- f. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend als dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Slopen

Het is verboden de bebouwing binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.

- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;

- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20,00 meter;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10,00 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de regels voor de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 2,50 meter;
- g. de onder a. tot en met f. genoemde omgevingsvergunningen voor afwijking kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie; en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel'

BIJLAGEN REGELS

Bijlage 1 **Lijst rechtstreeks toegestane aan huis verbonden
beroepen**



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

