

# Ruimtelijke onderbouwing 'Dooleg ong., Reusel'

Motivering goede ruimtelijke ordening artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

## **Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)





# Ruimtelijke onderbouwing 'Dooleg ong., Reusel'

Motivering goede ruimtelijke ordening  
artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Gemeente Reusel - De Mierden

1 augustus 2018

NL.IMRO.1667.OVRdool1019-ON01





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	8
1.4.	Leeswijzer .....	8
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	11
3.2.	Provinciaal beleid .....	13
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	18
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Planologische aspecten .....</b>	<b>21</b>
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.2.	Water.....	23
4.3.	Flora en fauna.....	26
4.4.	Verkeer en parkeren .....	28
4.5.	Kabels en leidingen.....	28
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>29</b>
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	29
5.2.	Geluid .....	29
5.3.	Luchtkwaliteit.....	30
5.4.	Bedrijven en milieuzonering .....	31
5.5.	Geur en veehouderijen .....	33
5.6.	Externe veiligheid .....	37
5.7.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	38
5.8.	Spuitzone.....	40
5.9.	Gezondheid .....	40

<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>43</b>
6.1.	Omgevingsvergunning.....	43
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>45</b>
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	45
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	45
<b>Bijlagen</b>	<b>.....</b>	<b>47</b>
Bijlage 1	Verkendend bodemonderzoek, Tritium Advies;	
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies.	

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Aan de Smeel 2 in Reusel ligt een perceel met daarop een vrijstaande woning met een ruime tuin. Het perceel is ongeveer 810 m<sup>2</sup> groot en is in 2013 vergroot door toevoeging van een voormalige stuk gemeentegrond van 144 m<sup>2</sup> groot. Op 3 februari 2017 heeft de eigenaar van het perceel Smeel 2 een verzoek ingediend om aan de achterzijde van de huidige woning een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten. Op 24 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders zich achter de voorgenomen ontwikkeling geschaard.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de realisatie van een woning op de betreffende locatie omdat een bouwvlak daarvoor ontbreekt. Het vergunnen van de gevraagde bebouwing en gebruik kan wel geschieden op basis van een projectafwijkingbesluit (omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De wet schrijft voor dat een dergelijk verzoek vergezeld dient te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In dit document wordt het plan beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de relevante aspecten op een zorgvuldige wijze afgewogen en wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit document voorziet dan ook in een goede ruimtelijke onderbouwing.



Luchtfoto van het plangebied en de begrenzing ervan (plangebied geel omlijnd) (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl>)

## **1.2. Ligging en plangrenzen**

Het plangebied ligt aan de achterzijde van de woning Smeel 2 in het noorden van Reusel. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het perceel Dooleg 9 en aan de oostzijde door de percelen Horselaar 16 en 17. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Dooleg. Het project heeft specifiek betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Reusel, sectie E, nummer 1485 en nummer 1503 (gedeeltelijk).

## **1.3. Geldende bestemmingsplannen**

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Reusel" dat op 23 september 2008 door de gemeenteraad van gemeente Reusel-De Mierden is vastgesteld. Het plangebied heeft op grond van dat bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen - 1' gekregen. Verder geldt ter plaatse van het plangebied de bouwaanduiding 'te bebouwing erven'.

Op basis van het bestemmingsplan "Kom Reusel" zijn nieuwe woningen alleen toegestaan binnen een bouwvlak en voor zover hiervoor op de verbeelding een specifieke aanduiding is opgenomen. In dit geval ontbreekt zowel het bouwvlak als de specifieke aanduiding. Daarom is het oprichten van een woning op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

Om de gevraagde bebouwing en gebruik mogelijk te maken zal door middel van een zogenaamd projectafwijkingsbesluit (omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

## **1.4. Leeswijzer**

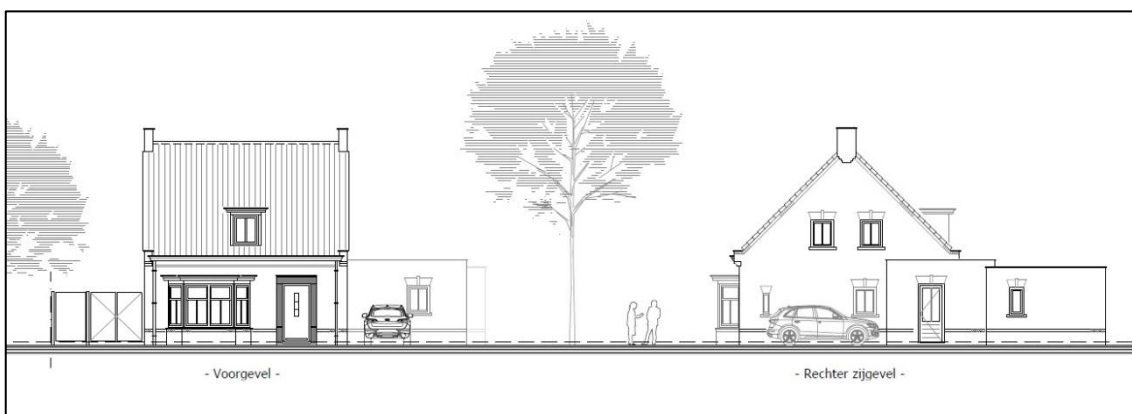
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders die van toepassing zijn op onderhavig plan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de omgevingsvergunning. Hoofdstuk 7 beschrijft ten slotte uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

Het projectgebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin bij de woning Smeel 2. Het perceel ligt in een woonbuurt in het noorden van Reusel en grenst aan de buurtontsluitingsweg Dooleg. Het projectgebied wordt omgeven door woningen. Ten (zuid)westen gaat het om twee-onder-een-kapwoningen. Direct ten noorden en oosten van het projectgebied gaat het vrijstaande woningen. Verder naar het noorden, oosten en zuiden zijn ook rijwoningen te vinden.

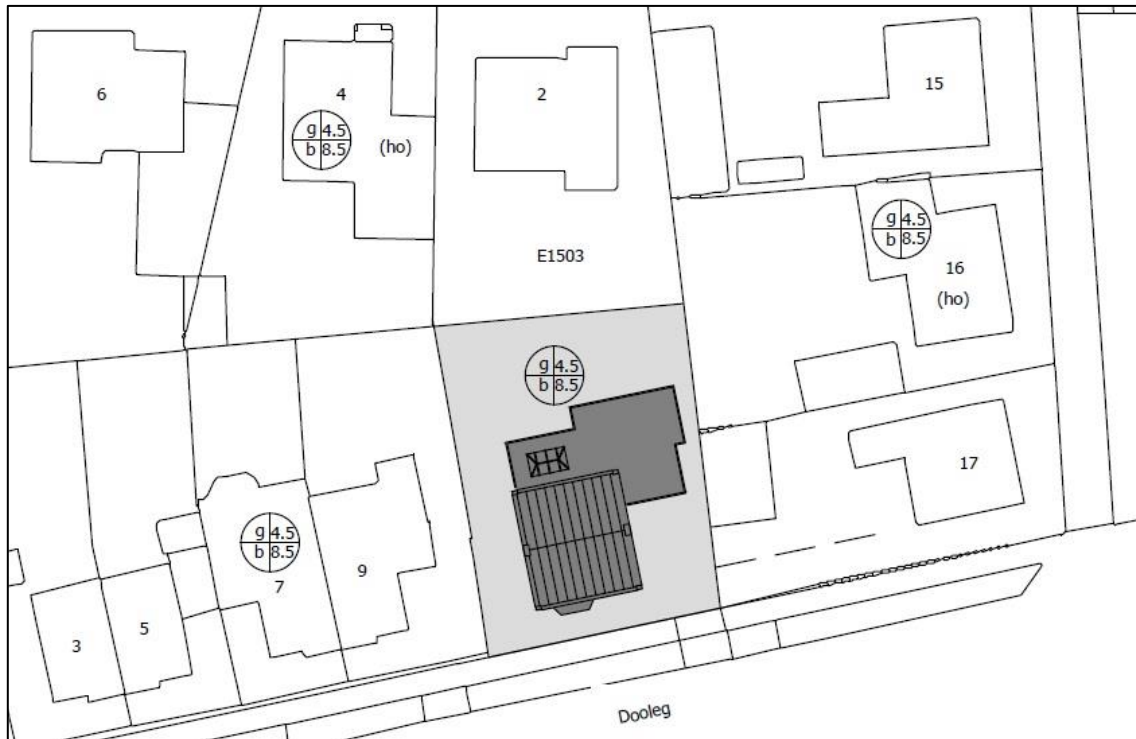
De nieuw te bouwen woning betreft een vrijstaande levensloopbestendige woning. Gelet op de omliggende woningen en de omvang van het perceel past een vrijstaande woning in het straat- en bebouwingsbeeld. Voor wat betreft de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsaspecten wordt aangesloten bij de kwaliteiten van de omgeving. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.



*Voor- en rechter zijaanzicht van de nieuwe levensloopbestendige woning*



*Achter- en linker zijaanzicht van de nieuwe levensloopbestendige woning*



*Situering nieuwe levensloopbestendige woning op het perceel. In de afbeelding is ook aangegeven welke goot- en bouwhoogte in de omgeving aanwezig is en welke hoogten bij dit project worden aangehouden.*

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

#### *Beoordeling plan*

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking

worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd:

*“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dat artikel dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats gebeurt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

#### *Beoordeling plan*

Dit plan voorziet in de realisatie van één woning en er is dan ook sprake van een kleinschalig woningbouwinitiatief. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

*“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.*

Op basis van het feit dat de ABRS eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van 7 of 8 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van één woning geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Ondanks het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van bovengenoemde jurisprudentie niet hoeft worden toegepast, is volledigheidshalve wel de actuele behoefte bekeken. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve respectievelijk regionale en lokale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat er kwantitatief ruimte is en kwalitatief behoefte bestaat aan de nieuwe woning.

Verder kan gesteld worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in die zin dat het bouwplan geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk of een locatie buiten bestaand stedelijk gebied claimt. In dit geval wordt namelijk een bestaand woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied intensiever gebruikt. Dat gebeurt door een deel van het woonperceel dat

momenteel als tuin in gebruik is te splitsen. Op het afgesplitste perceel is vervolgens ruimte voor één nieuwe woning.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### *Beoordeling plan*

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in onderhavig plan. Het plan voldoet aan het Barro.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

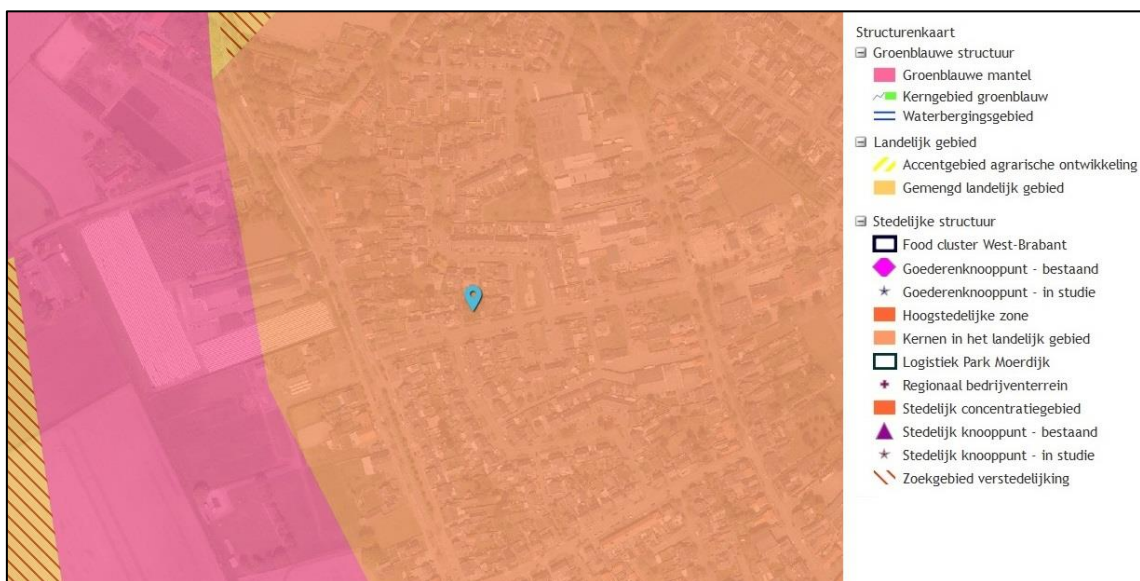
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en

aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur



*Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied met blauwe marker aangeduid)*

### *Beoordeling plan*

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

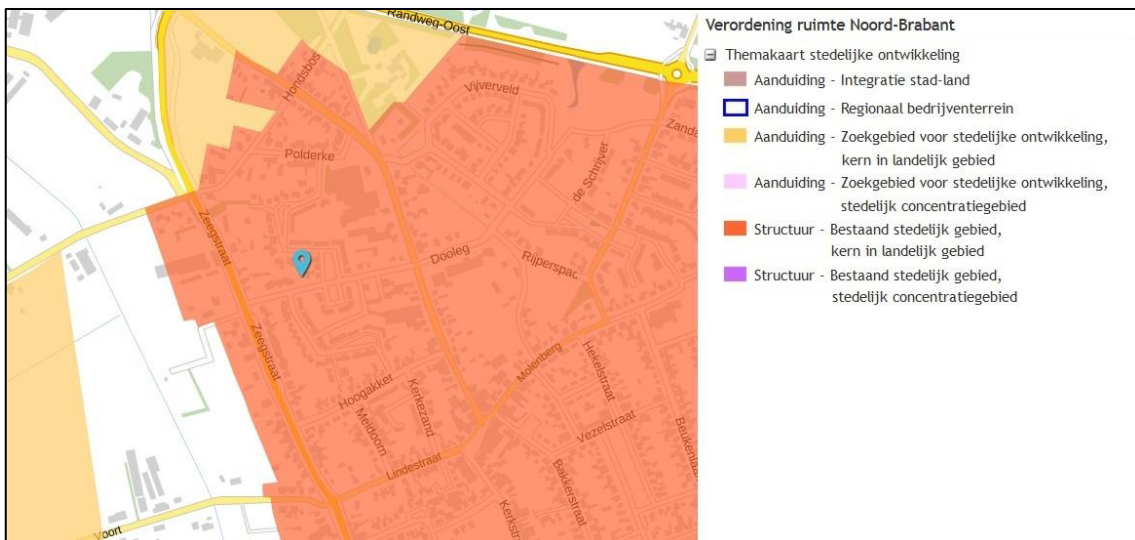
Dit plan voorziet in de bouw van één woning binnen de stedelijke structuur. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Kernen in landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang blijft ruimte beschikbaar. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle

complexen. Voor de woningbouwopgave vindt regionale afstemming plaats in de regionale agenda's voor wonen. Gemeente Reusel-De Mierden heeft in dat kader met omliggende gemeenten afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant. De afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen – deel A. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de Regionale Agenda Wonen.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant, mits voldaan wordt aan de afspraken uit het RRO en de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de regionale afspraken voor wonen in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. De afweging of het plan ook past binnen de afspraken over wonen uit het RRO Zuidoost-Brabant wordt verderop in deze toelichting behandeld.

### 3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Noord-Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.



*Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied met blauwe marker aangeduid)*

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Het beleid van de provincie is er al decennialang op gericht om stedelijke ontwikkeling met name in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit bundelingsbeleid heeft gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de

natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning op een bestaand woonperceel binnen de bebouwde kom. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Aangezien er geen sprake is van een verdere aantasting van het buitengebied, past deze ontwikkeling binnen de Verordening ruimte. Omdat er bij deze ontwikkeling een extra woning wordt toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Daarnaast is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtname van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Omdat dit plan betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Verordening ruimte Noord-Brabant, is een motivering met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik noodzakelijk. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In deze paragraaf is aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### **3.2.3. Regionale Agenda Wonen – deel A, RRO Zuidoost-Brabant 30 november 2016**

In deel A van de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven zijn onderwerpen opgenomen die specifiek voor deze regio gelden met betrekking tot volkshuisvesting. Een belangrijk onderdeel vormen de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken. In dit deel van de regionale agenda zijn regionaal afspraken gemaakt over de woningbouwopgave per gemeente voor de komende tienjaarsperiode (2016-2026).

#### *Beoordeling plan*

Navolgende tabel bevat de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026 zoals opgenomen in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant. Met geel zijn de afspraken voor Reusel-De Mierden aangeduid. Uit de tabel is af te lezen dat de woningvoorraad in Reusel-De Mierden volgens de afspraken van 2015 t/m 2024 met 610 woningen zou mogen toenemen. Deze afspraken zijn in november 2016 geactualiseerd. Voor gemeente Reusel-De Mierden betekent dit dat de woningvoorraad de komende tien jaar met 620 woningen mag toenemen.

Uit de recent vastgestelde Woonvisie 2018-2023 van gemeente Reusel-De Mierden, die verderop in deze toelichting wordt behandeld, blijkt dat de huidige gemeentelijke plancapaciteit ongeveer 500 woningen omvat. Daarvan zijn ruim 300 woningen voorzien in harde plannen. In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente daarmee weliswaar ruim binnen de



verwachte woningbehoefte zit, maar de gemeente geeft ook aan dat ze het wel belangrijk vindt dat er enige speelruimte in plancapaciteit overblijft om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven. Gelet op het voorgaande is er kwantitatief gezien dus nog voldoende ruimte voor één woning die met dit plan mogelijk wordt gemaakt.

<b>Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026</b>						
<b>RRO Zuidoost-Brabant, november 2016</b>						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	<b>Afspraak:</b> Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445
<b>Subregio Eindh-Helmond</b>	<b>21.100</b>	<b>233.495</b>	<b>254.390</b>	<b>20.895</b>		<b>20.895</b>
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
<b>Subregio De Kempen</b>	<b>3.460</b>	<b>36.875</b>	<b>40.250</b>	<b>3.375</b>		<b>3.375</b>
Asten	910	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090	2	1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
<b>Subregio De Peel</b>	<b>6.470</b>	<b>65.030</b>	<b>71.525</b>	<b>6.495</b>		<b>6.495</b>
<b>Zuidoost-Brabant</b>	<b>31.030</b>	<b>335.400</b>	<b>366.165</b>	<b>30.765</b>		<b>30.765</b>

**Bronnen:** Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014, bijlage 5 RAW deel B (kolom 3,4 en 5 overgenomen uit tabel).

**Opmerking:** De afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de notitie '100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.

\* In rood aangegeven: werkafspraken stedelijk gebied zoals gemaakt in RRO 16-12-2015

\*\* In rood aangegeven: gecontinueerde werkafspraken obv prognose. Vwb Eindhoven uitgaan van 'BSGE-afspraken'

\*\* of vermeerderen met aantal woningen (max tot prognose) als gemeenten met elkaar overeen komen

Tabel Kwantitatieve Regionale Woningbouwafspraken 2016-2016

Daarnaast wordt in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant stilgestaan bij de huidige regionale kwalitatieve opgaven en lopende zaken. Een belangrijk thema is de Ladder voor duurzame verstedelijking en het "Binnenstedelijk bouwen". Het is zaak voor gemeenten om ruimte voor woningbouw nog niet te veel vast te leggen in harde plannen,

zodat gemeenten flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende (nu nog veelal niet bekende) binnenstedelijke ontwikkelingen, zodat duurzame verstedelijking kan plaatsvinden. Met name transformatie van leegstaand of incurant vastgoed tot woningen waar behoefte aan is, moet tot de mogelijkheden behoren zodra dit aan de orde komt. Een doelgroep met een concrete behoefte zijn senioren. Ten aanzien van wonen, welzijn en zorg is in een eerder RRO (16 december 2015) afgesproken dat er een continue opgave bestaat om te zorgen voor verzorgd en geschikt wonen voor de doelgroep ouderen.

Dit plan voorziet in één levensloopbestendige woning en voorziet daarmee in de kwalitatieve opgave uit de Regionale Agenda Wonen om te zorgen voor geschikte woningen voor een doelgroep met een specifieke behoefte. Doordat de woning levensloopgeschikt is, kunnen de bewoners ervan langer zelfstandig thuis blijven wonen. De intentie van het plan past binnen de opgaven van de regionale agenda wonen om (oudere) mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen en te voorzien in geschikte woningen voor deze doelgroep.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden**

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de 'Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie borduurt verder op de in 2013 vastgestelde Toekomstvisie 2030: 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'. In deze Omgevingsvisie wordt aan de hand van kwaliteiten en knelpunten een visie uiteengezet, zowel voor de fysieke leefomgeving op zichzelf als de omgang met de fysieke leefomgeving door de huidige gebruikers en gebruikers met nieuwe initiatieven. Aan de hand daarvan zijn de strategie en belangrijke keuzes bepaald.

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de Strategiekaart uit de Omgevingsvisie is op te maken dat de belangrijkste gebiedsstrategie voor het plangebied het bestendigen van de bestaande situatie is. Het plangebied is gelegen binnen het woongebied van de kern Reusel. De woongebieden functioneren grotendeels naar tevredenheid, zodat het 'bestendigen' ervan de voornaamste ambitie is. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier dan ook niet voorzien, maar er is wel ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen, mits aangetoond kan worden dat een eventuele negatieve invloed van de ontwikkeling op het functioneren van het gebied binnen de ontwikkeling wordt gecompenseerd.

Dit plan voorziet in het afsplitsen van het onbebouwde deel van een bestaand woonperceel binnen de kern van Reusel. Op het afgesplitste deel van dat perceel wordt één nieuwe levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het gaat dan ook om een kleinschalige ontwikkeling. Omdat het een levensloopbestendige woning betreft kunnen de bewoners ervan langer thuis

blijven wonen, ook als de bewoners ouder en hulpbehoevend worden. Het plan is dan ook gericht op een doelgroep met een specifieke behoefte. Zodoende is er sprake van een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde. Zoals ook uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt heeft het project geen negatieve invloed op het functioneren van het gebied.

Gelet op het voorgaande past dit plan binnen de ambities van de Omgevingsvisie.

### **3.3.2. Woonvisie 2018-2023**

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad van gemeente Reusel-De Mierden de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. De woonvisie biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningmarktvraagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd:

1. prioriteiten stellen voor nieuwbouw;
2. voldoende betaalbare huur;
3. investeren in de bestaande voorraad;
4. wonen en zorg;
5. passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Voor de periode 2018-2028 wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 550 woningen (waarvan ongeveer 265 woningen in de eerste vijf jaar). De huidige gemeentelijke plancapaciteit omvat ongeveer 500 woningen (waarvan ruim 300 in harde plannen). Daarmee zit de gemeente ruim binnen de verwachte woningbehoefte.

Gemeente Reusel-De Mierden vindt het belangrijk dat er enige speelruimte in de plancapaciteit zit om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven, zoals transformatie van leegstaand of incurant vastgoed (bijvoorbeeld herbestemming van een winkelpand of een initiatief waarbij één incurante woning wordt gesloopt en meerdere woningen worden teruggebouwd). Op verschillende plekken in de gemeente staan namelijk zeer ruime woningen op een grote kavel die binnen de huidige woningmarkt moeilijk verkoopbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om boerderijen of grote woningen die, gezien het grote woon- en kaveloppervlak, niet meer aantrekkelijk zijn voor bewoning door één huishouden. Het is belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om zeer ruime woningen (voornamelijk binnen de kom) die al lange tijd te koop staan, te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Hierdoor worden deze woningen aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen.

Verder is in de Woonvisie specifiek aangegeven dat het belangrijk is om het woningaanbod voor senioren te vergroten. Omdat het niet altijd mogelijk is om de bestaande woning aan te passen en geschikt te maken om langer thuis te kunnen blijven wonen, is de ambitie om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw uit te breiden.

#### *Beoordeling plan*

Dit plan voorziet in de realisatie van één levensloopgeschikte woning. Het gaat dan ook om een kleinschalig initiatief waarmee tegemoet wordt gekomen aan een belangrijke opgave zoals deze is opgenomen in de Woonvisie 2018-2023.

Zowel kwantitatief als kwalitatief past het plan binnen de kaders van de Woonvisie 2018-2023.

### **3.3.3. Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven**

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven vastgesteld. Deze beleidsregels geven de wijze van beoordeling en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven aan, welke niet passen binnen het bestemmingsplan. Plannen die goed passen binnen de beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte in Reusel-De Mierden en positief beoordeeld worden op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen doorgang vinden.

#### *Beoordeling plan*

Dit plan voorziet in de realisatie van één levensloopgeschikte woning, waarmee het plan past binnen de beleidsambities, aansluit bij de woningbehoefte en positief beoordeeld wordt op volkshuisvestelijke aspecten. Daarmee voldoet dit plan aan de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven.

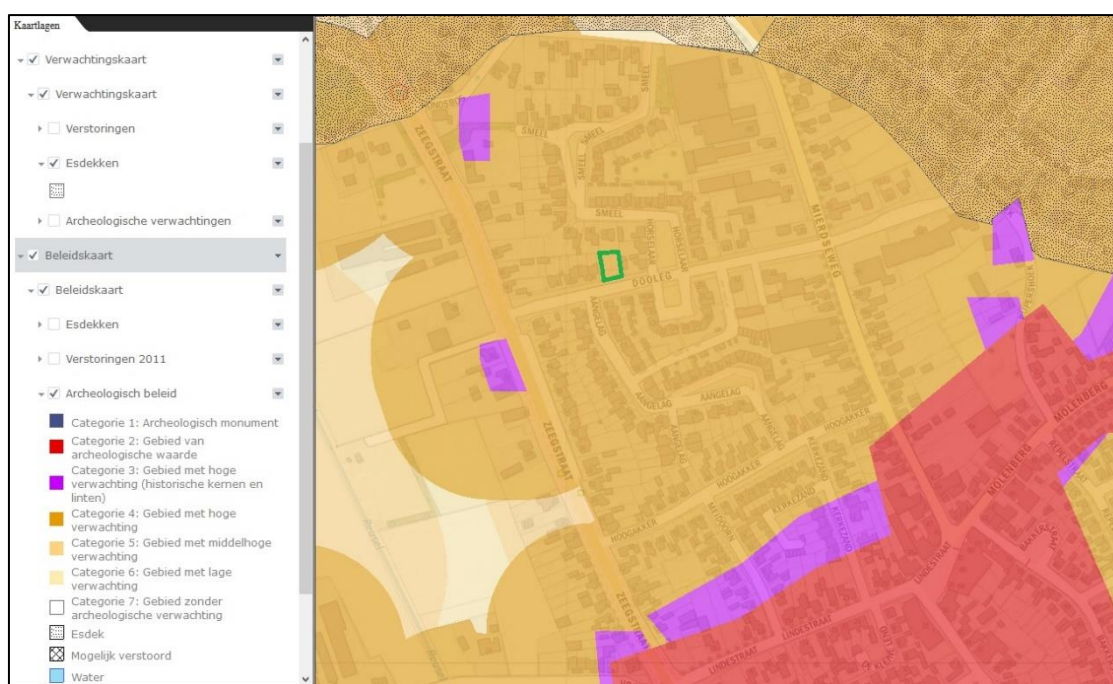
## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 4.1. Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Reusel-De Mierden samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.



*Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, laag Beleidskaart – Archeologisch beleid. Het plangebied is groen omlijnd. (Bron: <https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>)*

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4).

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Reusel' is geen dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Wel is de Erfgoedverordening 2011 van toepassing. In artikel 22 van die verordening is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologische bodemarchief in een archeologisch waardevol gebied of archeologisch verwachtingsgebied te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Dit verbod is niet van toepassing bij bodemingrepen dieper dan 30 of 50 cm (bij esdek) onder maaiveld met een omvang van minder dan 500 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> bij bestemmingsplanwijzigingen) in gebieden met een hoge archeologische verwachting (categorie 4) zoals aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Aan de verlening van de voornoemde vergunning kan het college het voorschrift verbinden om archeologische onderzoek uit te voeren (inventariserend veldonderzoek of opgraving).

Uit de Erfgoedkaart kan worden afgelezen dat het plangebied niet binnen een esdek is gelegen. Dit plan voorziet niet in een bodemverstoring dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>. De ondergrond zal dan ook niet of nauwelijks verstoord worden. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft deze archeologieparagraaf beoordeeld en heeft aangegeven dat om te bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, moet worden gekeken naar de oppervlakte van de ontwikkeling/ plangebied en niet naar de oppervlakte van de verstoring op zichzelf. De oppervlakte van het plangebied is circa 450 m<sup>2</sup>. Omdat het te ontwikkelen plangebied kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

De aanwezigheid van archeologische resten kan niet geheel worden uitgesloten. Mochten in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/ of structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden te melden.

#### **4.1.2. Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

##### *Beoordeling plan*

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart is af te lezen dat er nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het gaat om de wegen Zeegstraat, Hondsbos, Polderke en Mierdseweg. Deze zijn allemaal aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast maat het plangebied onderdeel uit van het gebied 'Horselaar', dat op de Erfgoedkaart van ODZOB is aangegeven als waardevol, omdat het een restant is van een oude open akker

Gelet op de aard en omvang van dit project en de afstand tot aan nabijgelegen cultuurhistorische elementen, kan worden geconcludeerd dat het plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

## **4.2. Water**

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

### **4.2.1. Beleid**

#### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken zijn. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema ‘droge voeten’ aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect ‘water in de bebouwde omgeving’ van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemeden. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

#### *Gezamenlijke Keur 2015*

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze



maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

#### *VGRP Reusel-De Mierden 2017-2021: Grip op kwaliteit*

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 worden de ambities uiteengezet met betrekking tot de watertaken van gemeente Reusel-De Mierden en (beleids)keuzes die zijn gemaakt bij de uitvoering van de wettelijke zorgplichten en gemeentelijke ambities. De strategie is onderverdeeld in de thema's afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater en bedrijfsvoering. Deze laatste heeft betrekking op het beheer en onderhoud van het stedelijk watersysteem en is dus niet van toepassing op dit plan. De overige thema's zijn wel van belang.

Voor wat betreft *afvalwater* is het uitgangspunt dat kleinschalige in- en uitbreidingen het afvalwater gescheiden van het hemelwater aan de perceelsgrens aanbieden. Indien er ter plaatse een gescheiden stelsel aanwezig is, kan daar direct aansluiting op worden gezocht. De lozing van hemelwater op vuilwaterriolering is niet toegestaan.

*Hemelwater* is schoon water en hoort in principe niet in de afvalwaterketen thuis. Daarom is het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool niet toegestaan. In plaats daarvan is het wenselijk het hemelwater te laten infiltreren of, als dat niet mogelijk is, het hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Bij inbreidingsplannen geldt een bergingseis van 20 mm indien het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, waarbij tevens wordt gezorgd voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool. Daarnaast wordt in het kader van het schoonhouden van hemelwater aanbevolen om bronmaatregelen te nemen ter voorkoming van verontreiniging. Daarbij kan gedacht worden aan een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket Duurzaam bouwen), vermijden van blootstelling van hemelwater aan uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood en een verantwoord beheer van de openbare ruimte.

Ten aanzien van grondwater is in VGRP aangegeven dat voorkomen moet worden dat natte gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

#### **4.2.2. Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

#### **4.2.3. Beoordeling plan**

Dit plan voorziet in het splitsen van een bestaand woonperceel waarbij een nieuwe levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd op het afgesplitste deel van het woonperceel. De huidige woning wordt ontsloten via de Smeel. Het deel van het perceel waar de nieuwe woning is voorzien is in de huidige situatie in gebruik als tuin en is nagenoeg onverhard. Het nieuwe perceel zal ontsloten worden via de Dooleg en zal ongeveer 500 m<sup>2</sup> groot zijn.

In het theoretische geval dat het gehele perceel verhard zou worden, zou de toename aan verharding ruimschoots onder de ondergrens van 2.000 m<sup>2</sup> vallen. Zodoende geldt vanuit de Algemene Regel van de Keur geen verplichting tot de aanleg van een compensatie en is er geen vergunning in het kader van de Keur vereist.

In de toekomstige situatie zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak afzonderlijk van het afvalwater worden opgevangen en worden aangeboden aan het bestaande rioolstelsel in de Dooleg. Omdat niet het gehele perceel zal worden verhard (bebouwing of erfverharding) is er binnen het projectgebied ook ruimte voor hemelwaterinfiltratie. Uitgaande van 109 m<sup>2</sup> aan hellend dak en 143 m<sup>2</sup> aan platdak dat geloosd zal worden, is 5,04 m<sup>3</sup> berging noodzakelijk op eigen terrein. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt hier nader op ingegaan.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als beschermings- of waterbergingsgebied, hoeft hier geen nadere aandacht aan te worden besteed. Er zullen geen dussdanige grondwerkzaamheden plaatsvinden die invloed hebben op het grondwater.

Ten aanzien van de bouw van de woning, de inrichting van het perceel en nadien het beheer ervan, is het uitgangspunt dat er zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van stoffen die de bodem en/of het grond- en oppervlaktewatersysteem kunnen vervuilen. Dit betekent onder andere dat er zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink.

### **4.3. Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is de waterloop De Reusel, vanaf de Langvoort in Hooge Mierde richting het noorden. Het gaat om Natura2000-gebied Kempenland West dat op circa 2,3 km ten noorden van het plangebied is gelegen. Op ongeveer 280 meter ten westen van het plangebied maakt De Reusel geen onderdeel uit van het Natura2000-netwerk, maar wel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Verordening ruimte Noord-Brabant). Dit stukje NNN is tevens het dichtstbijzijnde stukje NNN in de nabijheid van het plangebied. Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Gelet op de aard en omvang van het plan in relatie tot de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden zijn geen (significant) negatieve effecten op deze gebieden te verwachten.

### *Soortenbescherming*

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als tuin bij de woning Smeel 2. De tuin bestaat overwegend uit een kort gemaaid gazon. Het plangebied is gelegen midden in het bestaand stedelijk gebied op relatief grote afstand van een natuur- of bosgebied. Gezien het planvoornemen, de ligging van het plangebied en het huidige gebruik van het plangebied (tuin, regelmatig kort gemaaid gazon), zijn significant negatieve effecten ten aanzien van beschermde flora- en fauna niet te verwachten. Daarnaast geldt voor alle soorten en gebieden de algemene zorgplicht.

### *Zorgplicht*

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de

bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

#### *Conclusie*

Dit plan heeft geen significant nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden. Bij de bouw van de woning dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van de bescherming van eventueel aanwezige soorten.

#### **4.4. Verkeer en parkeren**

Het plan heeft betrekking op de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning. De woning zal worden ontsloten aan de Dooleg door middel van een bestaande uitrit. Gelet op de verkeersintensiteit van de Dooleg zal de ontsluiting van een extra woning op deze weg niet leiden tot verkeersproblemen in de buurt.

De parkeerbehoefte ten gevolge van dit plan kan worden berekend aan de hand van parkeerkcijfers uit de CROW-publicatie 317. De omgeving van het plangebied is aan te merken als 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een minimaal kencijfer van 1,9 parkeerplaatsen per woning. In totaal moet dus in ieder geval worden voorzien in twee parkeerplaatsen, waarbij gemeente Reusel-De Mierden het uitgangspunt hanteert dat parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost. Zoals uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt worden de twee parkeerplaatsen op eigen terrein (rechts van de woning) gerealiseerd.

#### **4.5. Kabels en leidingen**

Er zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen in de buurt van het plangebied gelegen die van invloed zijn op het plangebied. In de straat Dooleg ligt wel een planologisch beschermde rioolleiding, maar het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van deze leiding. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## **Hoofdstuk 5. Milieuaspecten**

### **5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

#### *Beoordeling plan*

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Het verkennend bodemonderzoek is tweeledig en bestaat uit een vooronderzoek en een veldonderzoek. Op basis van het vooronderzoek is het plangebied als 'niet verdacht' beschouwd voor wat betreft bodemverontreiniging. Door middel van veldonderzoek wordt gekeken of de hypothese kan worden aangenomen of moet worden verworpen.

Voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem wordt de locatie eveneens als 'niet verdacht' beschouwd. Nader onderzoek hiernaar is alleen nodig wanneer tijdens uitvoering van het veldwerk asbestverdachte materialen of puinbismengingen worden aangetroffen.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen afwijkingen in de bodem waargenomen. Wel blijkt uit de analyseresultaten dat in de bovengrond een verontreiniging aanwezig is met zink. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium en zink. De lichte verontreinigingen met zink in de bovengrond en barium, cadmium en zink in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig plan. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

### **5.2. Geluid**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### *Wegverkeerslawaai*

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Zeegstraat. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze weg op de gevels van de nieuw te bouwen woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarbij ook de 30km/uur-weg Dooleg meegenomen. Het onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies en het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder besproken.

Voor de gezoneerde weg Zeegstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning zal overschrijden. Voor de 30km/uur-weg Dooleg is dat wel het geval. De voorkeursgrenswaarde wordt met maximaal 3 dB overschreden.

Aangezien de Dooleg niet zoneplichtig is, is het niet mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen. Een procedure hogere waarde is dan ook niet aan de orde. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een acceptabel binnenniveau gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij moet worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Daarnaast blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over meerdere geluidluwe gevels dan wel buitenruimte.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een berekening te worden overgelegd dat wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012.

#### *Industrie-en spoorweglawaai*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder.

#### *Luchtvaartlawaai*

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van vliegbasis Eindhoven.

#### *Conclusie*

De aspecten industrie- en spoorweglawaai en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor dit plan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan ook ten aanzien van wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

### **5.3. Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder

stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

#### *Beoordeling plan*

Dit plan heeft betrekking op de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit plan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.4. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object

niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat als er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter naar 10 meter wordt verminderd en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

In de directe omgeving van het plangebied komen vrijwel geen andere functies voor dan wonen. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als rustige woonwijk, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden worden aangehouden. Hieronder worden de belangrijkste niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied beoordeeld. Daarbij wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

#### Zeegstraat 35, hoveniersbedrijf/kweken en verkopen van planten en bloemen

Op ongeveer 120 meter ten westen van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd waar tevens planten en bloemen mogen worden gekweekt en verkocht. Het gaat om een activiteit die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt onder de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m<sup>2</sup>' (SBI2008-code 016, nummer 3). Aan een dergelijke activiteit is een grootste richtafstand van 50 meter toegekend. Het plangebied is op voldoende afstand van dit bedrijf gelegen.

#### Bedrijven Mierdseweg 39-41 en Mierdseweg 49

Aan de Mierdseweg 39-41 en 49 zitten enkele bedrijven. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Reusel' zijn deze percelen bestemd als 'Bedrijf-1'. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dat bestemmingsplan, voor zover ze vallen binnen de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Dit betekent dat ter plaatse uitsluitend bedrijven zijn toegestaan van milieucategorie 1 en 2. Deze milieucategorieën hebben een grootste richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter. Het plangebied ligt op een ruimere afstand (respectievelijk 100 en 85 meter) van beide bedrijfslocaties.

#### Detailhandel Mierdseweg 23

Op meer dan 100 meter ten zuidoosten van het plangebied is een pand gelegen met de bestemming detailhandel. Hoewel hier in de huidige situatie geen detailhandel is gevestigd, biedt het bestemmingsplan nog steeds de mogelijkheid om er een detailhandelsvoorziening te huisvesten. Gelet op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) valt detailhandel veelal binnen milieucategorie 1 en 2 en in een enkel geval in milieucategorie 3.1. Aan deze



categorieën zijn grootste richtafstanden gekoppeld van respectievelijk 10, 30 en 50 meter. Het plangebied is dus op voldoende afstand van deze detailhandelslocatie gelegen.

#### Intensieve veehouderij Zeegstraat 37

Aan de Zeegstraat 37 is een intensieve veehouderij gevestigd. Ter plaatse mogen varkens gehouden worden. Het gaat om een activiteit die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt onder de categorie 'Fokken en houden van varkens' (SBI2008-code 0146). Voor een dergelijke activiteit geldt een richtafstand van 200 meter voor geur, 30 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 110 meter ten opzichte van de veehouderij. Zodoende wordt aan alle richtafstanden voldaan, behalve aan die voor het aspect geur. Voor het aspect geur is echter de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing en heeft de gemeente een eigen geurverordening vastgesteld. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect geur.

#### *Omgekeerde werking*

De nieuw op te richten woning vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven en detailhandel. De woning wordt namelijk omringd door woningen die op een kortere afstand van deze bedrijvigheid zijn gelegen dan de woning die met dit project wordt mogelijk gemaakt. Daardoor zijn die woningen maatgevend.

#### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande is het aspect geur van de veehouderij aan de Zeegstraat nog een aandachtspunt. Dat aspect wordt verderop in deze ruimtelijke onderbouwing besproken. Voor wat betreft de overige aspecten (geluid, stof en gevaar) van dat bedrijf en de richtafstanden tot andere omliggende bedrijven kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Omgekeerd vormt het plan geen beperking voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

## **5.5. Geur en veehouderijen**

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

#### Verordening geurhinder en veehouderij 2013 en Gebiedsvisie 2013

Op basis van artikel 6 van de Wgv mag een gemeente een verordening vaststellen waarin ze onder bepaalde voorwaarden andere normen hanteert voor zowel de geurnormen (voor veehouderijen met diercategorieën met een geuremissiefactor) als de vaste afstanden (voor veehouderijen met diercategorieën zonder een geuremissiefactor). Dat heeft gemeente Reusel-De Mierden gedaan door op 17 december 2013 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2013' en de bijbehorende 'Gebiedsvisie 2013' vast te stellen. Met de Gebiedsvisie en de Geurverordening wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt.

In de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij zijn de geurnormen ten opzichte van de Wgv verder aangescherpt. Zo is de maximale geuremissiebelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) voor veehouderijen met dieren van diercategorieën waarvoor wettelijk een geuremissiefactor is vastgesteld, verder naar beneden gebracht. Daarnaast zijn er nieuwe waarden bepaald voor de minimaal te hanteren vaste afstandsnormen van een melkveehouderij naar een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en het buitengebied.

	Vaste afstanden (meters)				
	Melkkoeien, jongvee, zoogkoeien				
	1-100 dieren	101-200 dieren	201-300 dieren	301-400 dieren	401 dieren en meer
<b>Bebouwde kom</b>	100	125	175	250	300
<b>Buitengebied</b>	50	70	90	140	180

#### *Beoordeling plan*

Voor dit plan moet beoordeeld worden of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe woning een belemmering oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

#### *Omgekeerde werking*

Zoals in vorige paragraaf al is geconstateerd liggen er in de huidige situatie woningen dichterbij de nabijgelegen agrarische bedrijven dan de woning die met dit plan mogelijk wordt gemaakt. Dit plan zorgt dan ook niet voor een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

#### *Vaste afstanden*

In dit geval wordt de woning opgericht binnen de bebouwde kom. Binnen een straal van 300 meter bevinden zich geen grondgebonden agrarisch bedrijven met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en dus vaste afstanden gelden.

### Voorgrondbelasting

Met behulp van het programma V-stacks is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting. Hierbij wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij berekend. De veehouderij aan de Zeegstraat 37 is daarbij als uitgangspunt genomen. De gegevens hiervan zijn verkregen via het Bestand Veehouderij Bedrijven van provincie Noord-Brabant. Als beoordelingspunten zijn de hoekpunten van het fictieve bouwvlak van de woning Dooleg ong. in het programma ingevoerd. Dit heeft geresulteerd in de volgende waarden.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	139029.0	375377.0	3.000	3.000
2	139048.0	375378.0	3.000	2.529
3	139051.0	375356.0	3.000	2.353
4	139033.0	375352.0	3.000	2.771

*Tabel 3.1: Relatie tussen het percentage geurgehinderden en voorgrond- en achtergrondbelasting voor een concentratiegebied voor de veehouderij.*

Milieukwaliteit	Kans op geurhinder (%)	voorgroundbelasting	achtergrondbelasting
		ouE/m <sup>3</sup>	ouE/m <sup>3</sup>
zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3
goed	5 – 10	1,5 - 3,7	3 - 7
redelijk goed	10 – 15	3,7 - 6,5	7 - 13
matig	15 – 20	6,5 - 10	13 - 20
tamelijk slecht	20 – 25	10 - 14	20 - 28
slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38
zeer slecht	30 – 35	19 - 25	38 - 50
extreem slecht	> 35	> 25	> 50

Wanneer de berkenede waarden worden afgezet tegen tabel 3.1 uit de 'Gebiedsvisie 2013, ten behoeve van de Verordening geurhinder en veehouderij 2013', dan is te zien dat ter plaatse van het plangebied een goede milieukwaliteit geldt als het gaat om de voorgrondbelasting.

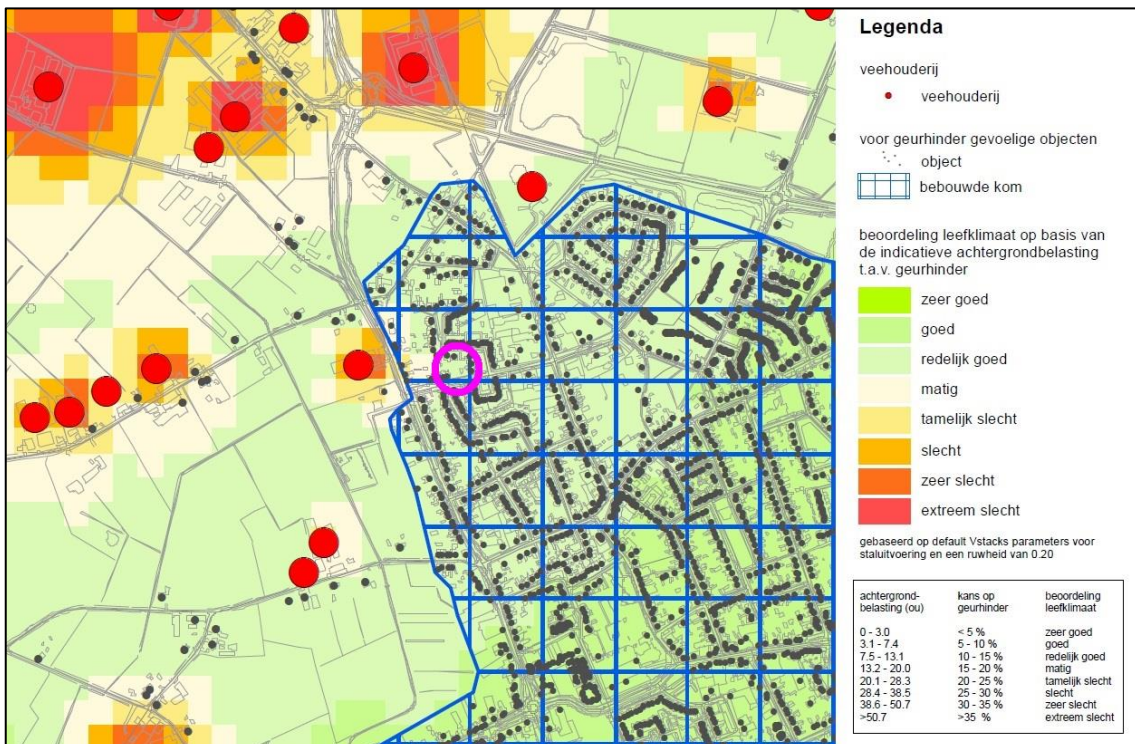
### Achtergrondbelasting

In de 'Gebiedsvisie 2013, ten behoeve van de Verordening geurhinder en veehouderij 2013' heeft gemeente Reusel-De Mierden per gebiedstype voor wat betreft de (achtergrond)geurbelasting de streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangegeven. Met betrekking tot de gebiedstypen wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de woonkernen, kernrandzones en het buitengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen een woonkern, direct tegen de kernrandzone (ten zuiden van het plangebied). In de gebiedsvisie is voor de geursituatie per gebied een onderverdeling gemaakt in de volgende categorieën:

1. *optimaal+*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie meer dan optimaal;
2. *optimaal*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie optimaal. Voor de achtergrondbelasting bevindt een geurgevoelig object zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie;
3. *aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie aanvaardbaar. De geursituatie wordt hier als redelijk beschouwd;
4. *niet aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie niet aanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat geurgevoelige objecten hierin terecht komen.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ouE/m3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde, Hulsel	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk-slecht
Kernrandzones	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig-slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig-slecht

Overzicht met gehanteerde gebiedsindeling, streefwaarden met geurklassen en geurhinderniveaus met kwaliteit van het woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart 'Plan MER Bestemmingsplan buitengebied 2009 Herziening fase 1B- Huidige situatie vergund' (Bron: PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (Arcadis, 5 oktober 2016). Het plangebied is roze omcirkeld.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is door Arcadis<sup>1</sup> een beoordeling gemaakt van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder zoals in de huidige situatie is vergund. Op de kaart 'Plan MER Bestemmingsplan buitengebied 2009 Herziening fase 1B- Huidige situatie vergund' is te zien dat ter plaatse van het plangebied het leefklimaat als redelijk goed kan worden aangemerkt, conform de bijbehorende legenda. In de legenda is verder aangegeven dat bij een 'redelijk goed leefklimaat' een achtergrondbelasting hoort van 7,5 – 13,1 ou en een kans op geurhinder van 10-15%. Als deze waarden worden afgezet tegen de streefwaarden uit bovenstaande tabel, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied (gebiedstype woonkern) een woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd dat aanvaardbaar is.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor onderhavig wijzigingsplan.

### **5.6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

#### *Wettelijk kader*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

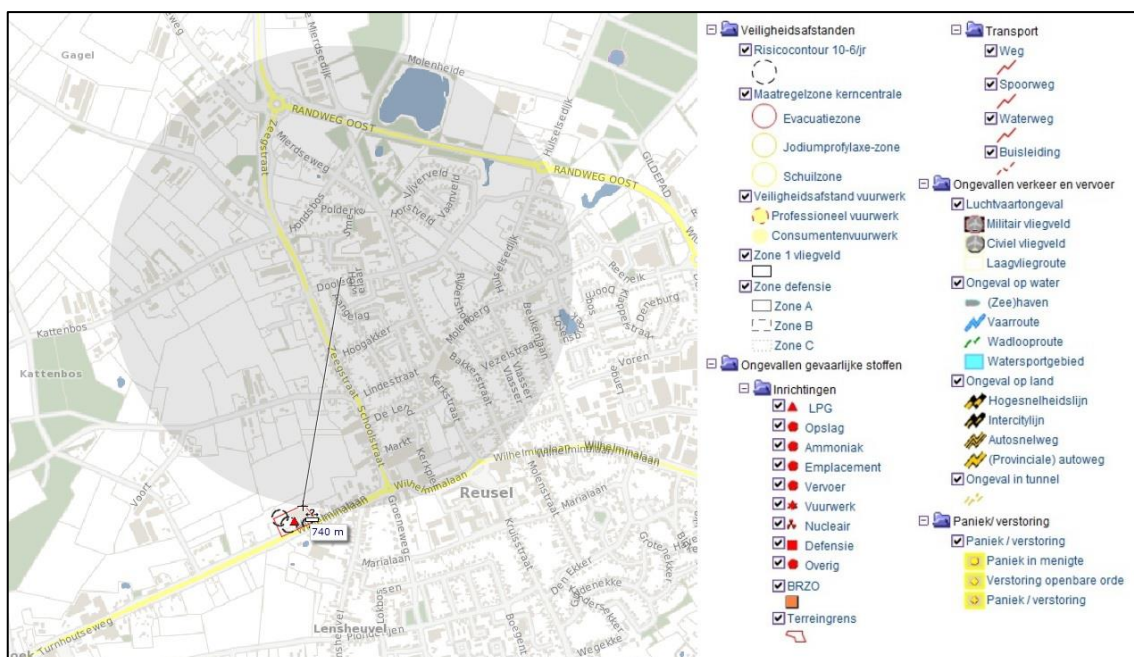
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

---

<sup>1</sup> PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied 2017, Arcadis, 5 oktober 2016.



Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied ligt in het centrum van de grijze cirkel (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).

### Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron is een benzineservicestation (LPG-opslag, -afleverinstallatie en -vulpunt) aan de Wilhelminalaan, op ongeveer 750 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze risicobron.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

### 5.7. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen

en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één grondgebonden woning op een perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

#### 2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

#### 3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.



Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **5.8. Spuitzone**

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

### *Beoordeling plan*

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

## **5.9. Gezondheid**

### **5.9.1. Endotoxinen toetsingskader 1.0**

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen negatieve gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen de notitie *Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0* opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbeoordeling uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbeoordeling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

### *Beoordeling plan*

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedsgebied



aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> mogelijk overschreden. Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. De afstand van het dichtstbijzijnde gevoelige object Zeegstraat 37 ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt bedraagt ongeveer 125 meter.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

### **5.9.2. Geitenhouderijen**

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking.

Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen - d.d. 17 oktober 2017).

#### *Beoordeling plan*

Op circa 1.550 meter van het projectgebied is een geitenhouderij gesitueerd op het adres De Hoek 1. Op basis van verschillende onderzoeken is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

In dit geval wordt slechts één woning opgericht binnen het bestaand stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is de aangewezen plaats voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien draagt deze woning bij aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is ook ten aanzien van overige planologische- en milieuaspecten aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege de kleinschaligheid van het plan zal het gezondheidsrisico slechts marginaal toenemen. Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar.



## **Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Omgevingsvergunning**

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt de motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.



## **Hoofdstuk 7.      Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van onderhavig planvoornemen, zoals planschade.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

In het kader van dit wettelijk vooroverleg zal het ontwerp naar de betrokkenen overlegpartners verstuurd, waaronder in ieder geval provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.



## **Bijlagen**

- Bijlage 1**      **Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies;**  
**Bijlage 2.**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies.**