

Ruimtelijke onderbouwing
'Dorpsplein 13, Lage Mierde'
gemeente Reusel-De Mierden

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

definitief
20 november 2018
J185624
GVE



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering

Digitale informatie

Planologie en stedenbouw

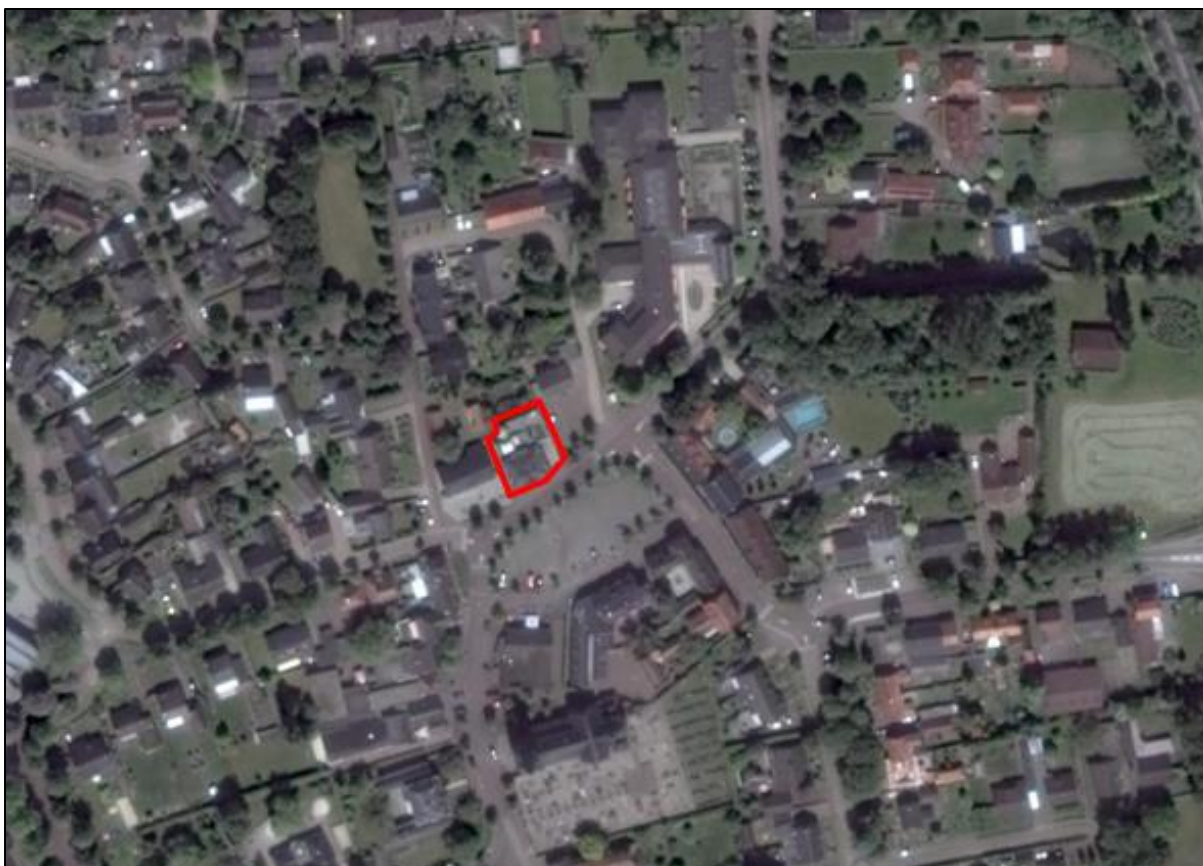
Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied.....	2
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2 Beleid.....	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Rijksbeleid.....	5
2.3 Provinciaal beleid.....	7
2.4 Gemeentelijk beleid.....	10
3 Projectprofiel.....	13
3.1 Gebiedsbeschrijving.....	13
3.2 Plangebied.....	13
3.3 Projectbeschrijving.....	15
3.4 Nieuw bestemmingsplan.....	18
4 Sectorale aspecten.....	19
4.1 Milieu algemeen.....	19
4.2 Bodem.....	19
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit.....	19
4.5 Geur.....	20
4.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones.....	21
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.8 Externe veiligheid.....	22
4.9 Natuur.....	23
4.10 Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.11 Water.....	27
4.12 M.E.R.....	29
4.13 Spuitzone.....	29
5 Haalbaarheid.....	30
5.1 Economische en financiële haalbaarheid.....	30
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid.....	30
5.3 Conclusie.....	30
6 De procedure.....	31
6.1 Te volgen procedure.....	31

Bijlagen

1 Parkeerbehoefte onderzoek

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Luchtfoto planlocatie en omgeving

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Dorpsplein 13 te Lage Mierde. Deze locatie betreft het voormalige raadhuis, wat in gebruik is als kantoor. De eigenaar van het pand is voornemens dit gebouw te verkopen als restaurant. Het pand is geschikt om de beoogde ontwikkeling inpandig te realiseren. Hierboven is een luchtfoto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' niet rechtstreeks mogelijk. Wel heeft de gemeente Reusel-De Mierden te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de herontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief verantwoord. De ruimtelijke onderbouwing zal vervolgens worden toegevoegd aan het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" dat op korte termijn in procedure zal worden gebracht. Zodoende maakt deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van het toekomstige bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018".

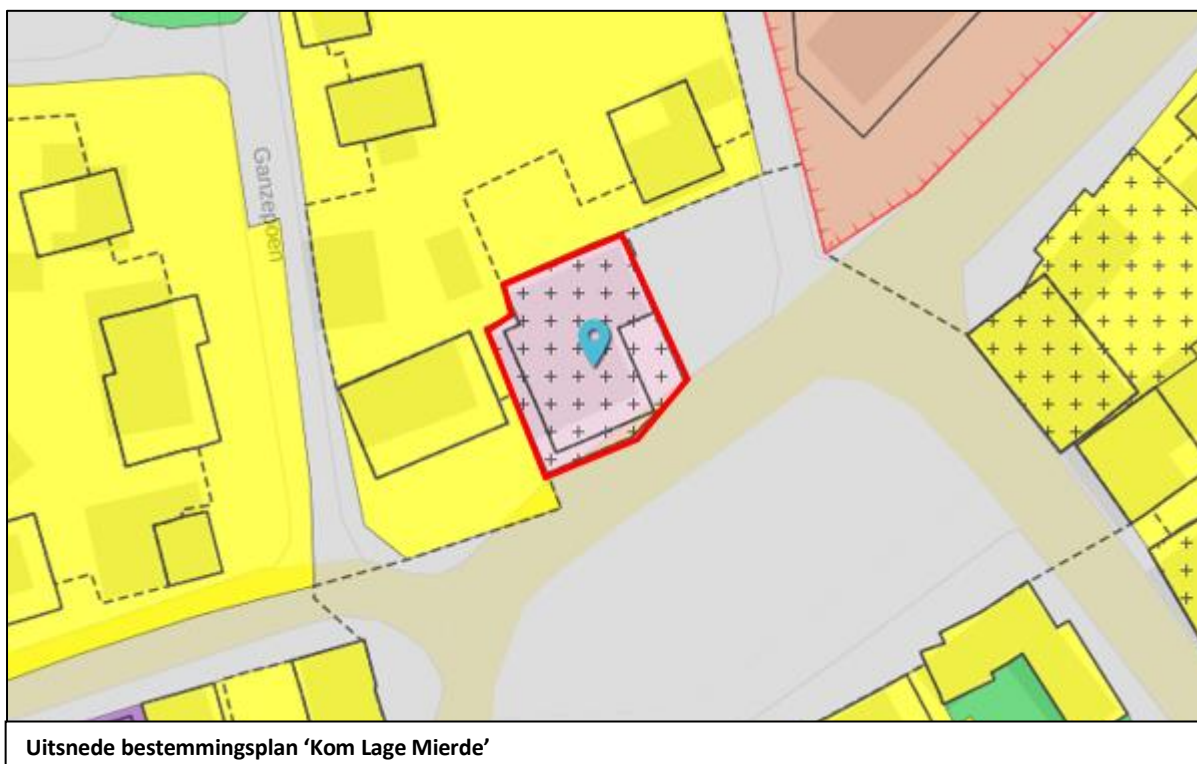


Impressies bestaande situatie

1.2 Plangebied

De kern Lage Mierde is de meest noordelijke gelegen kern binnen de gemeente Reusel-De Mierden. De planlocatie bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummer 1131. De planlocatie heeft een oppervlakte van 433 m².

In de huidige situatie is het gebouw aan het Dorpsplein 13 te Lage Mierde in gebruik als architectenbureau en wordt op de bovenverdieping gewoond. Oorspronkelijk was het gebouw uit 1929 in gebruik als gemeentehuis/raadhuis van voormalige gemeente Hooge en Lage Mierde. Op de gevel van het pand is nog steeds het oude gemeentewapen zichtbaar. Het gebouw is gelegen aan het dorpsplein en beslaat een oppervlakte van 387 m². Dit pand is later aan de achterzijde uitgebreid. Bovenstaande figuren geven een impressie van de situatie.



1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" dat door de raad van de gemeente Reusel-De Mierden is vastgesteld op 7 mei 2013.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Kantoor'. De gronden zijn hier bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak voor het hoofdgebouw opgenomen. De locatie is daarnaast aangemerkt als karakteristiek en heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

De gemeente Reusel-De Mierden is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Reusel-De Mierden, waaronder ook de kern Lage Mierde. Op de beoogde locatie voor het planvoornemen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de bestemming 'Kantoor' gewijzigd in 'Gemengd' met de aanduiding 'kantoor'. Ten behoeve van de realisatie van een restaurant wordt de aanduiding 'horeca' toegevoegd. Voor de bebouwing worden het bouwvlak en de maatvoeringen voor de maximale goot- en bouwhoogte overgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Daarna wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, en archeologie. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die deze ruimtelijke onderbouwing doorloopt of doorlopen heeft.



2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld.

Het planvoornemen voorziet in de gebruikswijziging van een bestaand kantoorpand naar een restaurant. Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor ruimtelijke plannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Het planvoornemen betreft de gebruikswijziging van een bestaand kantoorpand naar een restaurant. Het planvoornemen heeft geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet het



Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

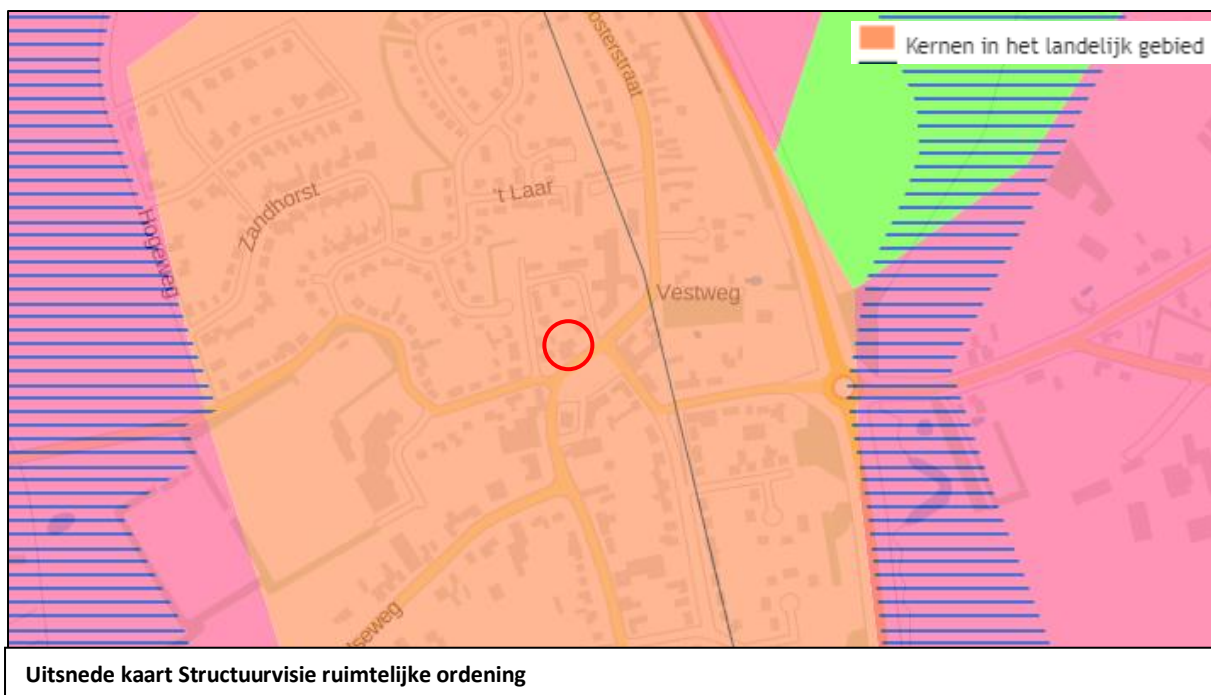
2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Een toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet gezien het voorgaande een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hieronder volgt een toetsing van dit planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Op basis van jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling met minder dan 12 woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. De omzetting van een bestaand kantoorpand naar een restaurant met een beperkte omvang wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Voor het planvoornemen is daarom geen nadere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, binnen het perspectief kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

Het verschil in ontwikkeling van grotere en kleinere kernen heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en

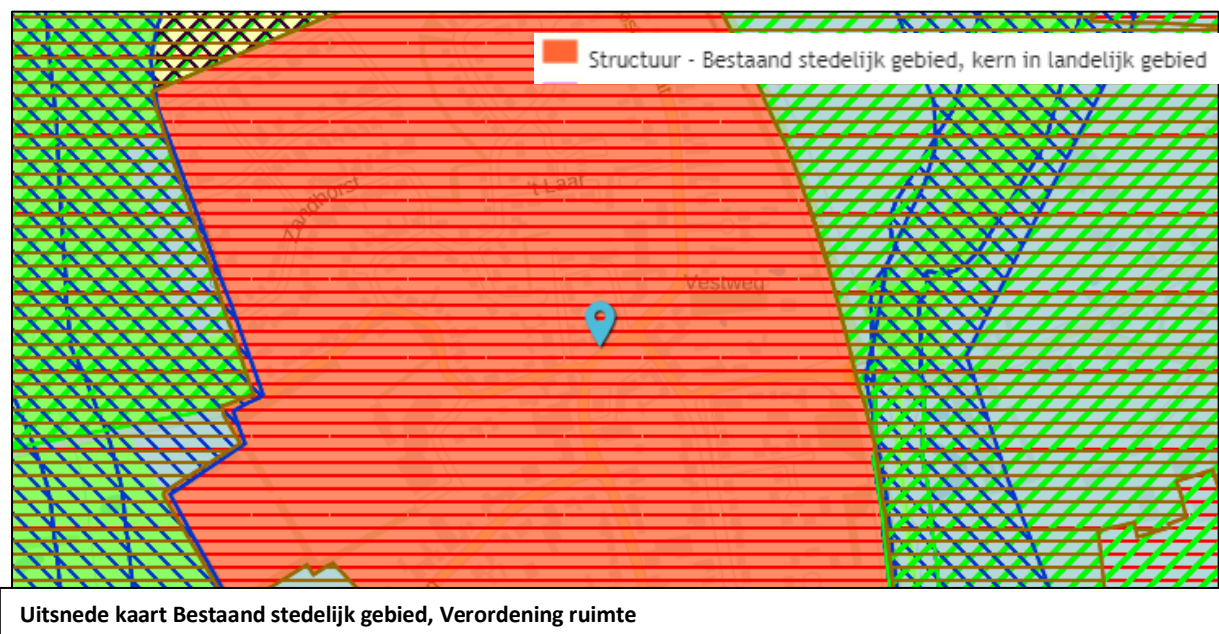
omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

De provincie wil buiten het stedelijk concentratiegebied geen verdere groei van verstedelijking langs hoofdwegen. Daar is het doel juist de identiteit van het landschap dat de (hoofd)weg doorsnijdt optimaal beleefbaar te maken. Het gaat daarbij zowel om de inrichting van de (hoofd)weg zelf als het landschap dat aan de (hoofd)weg grenst.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. Er wordt een uitzondering gemaakt voor de regio De Kempen. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied is inmiddels aan de ruimtebehoefte van bedrijven uit deze regio tegemoet gekomen met de ontwikkeling van het nieuw regionaal bedrijventerrein. Kempisch Bedrijven Park. Verder hanteert de provincie in de kernen in het landelijk gebied als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De beoogde herontwikkeling op de planlocatie ziet op hergebruik van een bestaand pand in het centrum van een kern in het landelijke gebied. Met de functietoevoeging van een restaurant, worden de gebruiksmogelijkheden binnen de kern Lage Mierde vergroot en wordt leegstand voorkomen. Gezien het bovenstaande is het planvoornemen niet in strijd met het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



2.3.2 Verordening Ruimte Noord Brabant

De Verordening Ruimte is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen

en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.

De planlocatie is in de verordening gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend zijn toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg daarbij dienen te worden nagekomen. De beoogde functies dienen zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken-

Met de beoogde herontwikkeling wordt binnen het bestaande kantoorpand een restaurant mogelijk gemaakt. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte stelt geen nadere eisen voor 'kleinschalige' horecavoorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied.

In deze ruimtelijke onderbouwing, die in het op te stellen bestemmingsplan voor het Stedelijk gebied wordt geïntegreerd, wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de genoemde waarden en op welke wijze de bescherming daarvan is gegarandeerd.



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de StructuurvisiePlus. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk(e) (type) gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is een strategie gekoppeld.

Lage Mierde

In de kern Lage Mierde is met de komst van de brede school en het gemeenschapshuis, vlak bij het sportpark, een moderne invulling gegeven van een voorzieningenconcentratie. Deze voorzieningenconcentratie is gericht op de eigen inwoners en wordt intensief gebruikt.

Het Dorpsplein is van oudsher het hart van het dorp. De inrichting van het Dorpsplein als parkeerplaats, de leegstand en verpaupering van enkele historische panden (zoals de voormalige sigarenfabriek) en de matige architectonische kwaliteit van het voormalige gemeentehuis zorgen niet voor een aantrekkelijke ambiance. Ook de aangrenzende zorglocatie Lindenhof is niet meer als zodanig in gebruik en staat leeg. In samenspraak met de rond het Dorpsplein gevestigde horeca, commerciële en culturele voorzieningen moet in de omgeving van het Dorpsplein nieuw leven geblazen worden. Punt van aandacht daarbij is de verkeersstructuur, waardoor nu grootschalig transport dwars door het dorp gaat. Er ligt niettemin een kans centraal in het dorp nieuw programma toe te voegen, naast de doorontwikkeling van woonwijk De Hasselt II aan de zuidwestzijde van het dorp. Samen meer dan voldoende ruimte voor het woningbouwprogramma dat voortvloeit uit de demografische ontwikkeling.

De einden zijn de meest gewaardeerde plekken in Lage Mierde. Hier is het zaak de ruimtelijke structuur te versterken en de open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap niet te laten dichtslippen. Het sterke netwerk van recreatieve routes rond de kern kan tegelijkertijd beter benut worden, gekoppeld aan de versterking van de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop. Op die manier keert ook Lage Mierde zich weer naar het landschap.

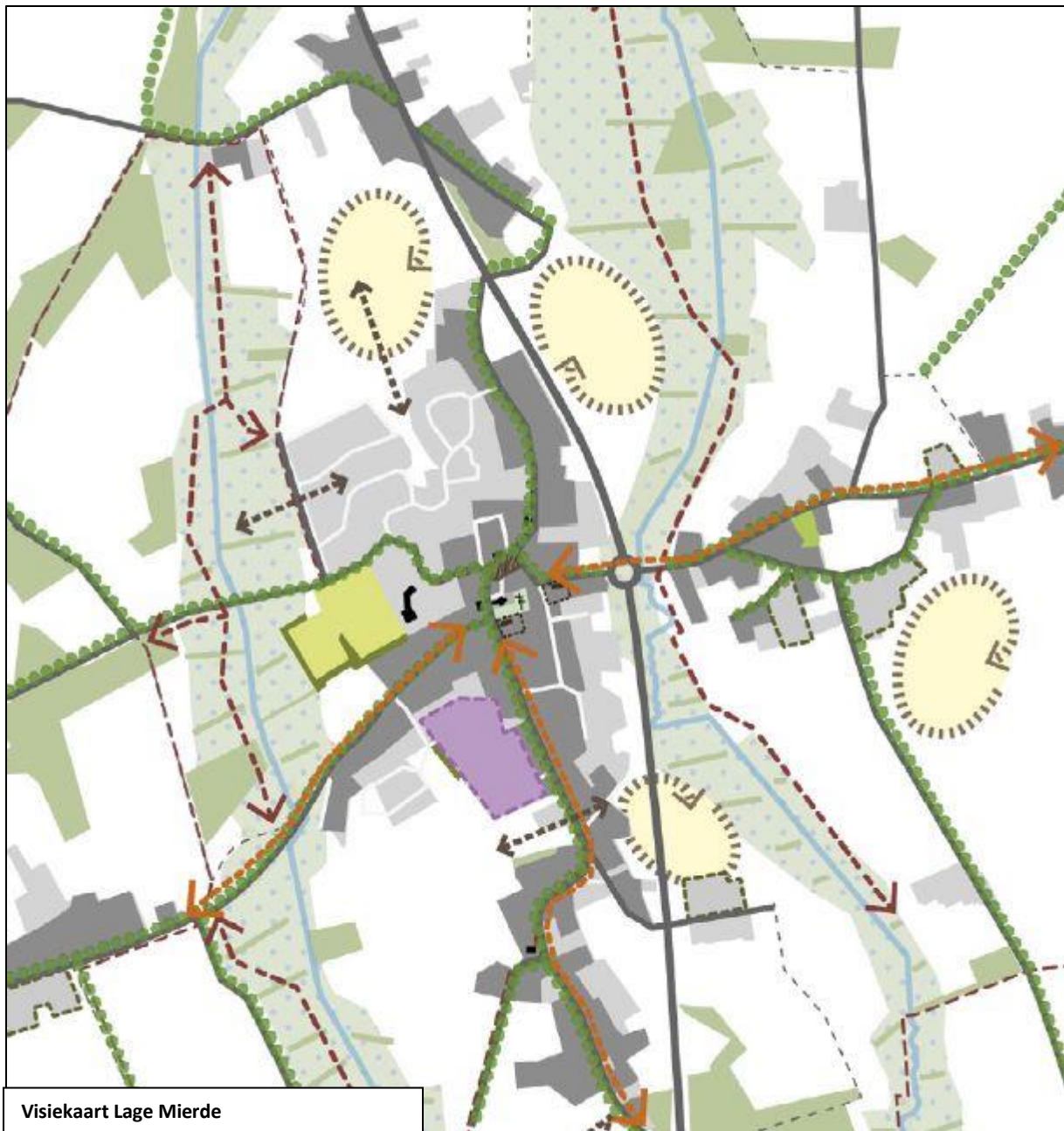
Ook in Lage Mierde ligt de opgave op het bedrijventerrein, in dit geval Koningshoek. Dit bedrijventerrein ligt ingesloten in de woonbebouwing. Er staat een aantal grote bedrijfspanden leeg. Zeker bedrijven met veel vrachtverkeer en/of een hogere milieucategorie worden gestimuleerd te verplaatsen naar beter ontsloten bedrijventerreinen elders in de regio (onder meer Kleine Hoeven, Kempisch Bedrijvenpark). Herontwikkeling naar woningbouw en/of lichtere bedrijvigheid ligt hier voor de hand.

Strategie

De strategie voor de kernen betreft het behouden van de bestaande kracht en doorzetten van de huidige beleidslijnen; ondergeschikte ontwikkelingen zijn mogelijk, maar aangetoond moet worden dat een eventuele negatieve invloed van de ontwikkeling op het functioneren van het gebied binnen de ontwikkeling wordt gecompenseerd.

Daarnaast geldt voor de dorpskernen het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting.





Visiekaart Lage Mierde

De functietoevoeging van een restaurant in het hart van Lage Mierde is passend binnen deze visie. Dit draagt namelijk bij aan het inblazen van nieuw leven in de omgeving van het Dorpsplein en biedt kansen om de uitstraling van de bebouwing aan dit plein te verbeteren. Ook het feit dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing binnen de kern past binnen de visie zoals beschreven door de gemeente Reusel-De Mierden.

De oprichting van een restaurant binnen een bestaand pand binnen de kern Lage Mierde is zodoende passend binnen deze visie.

2.4.2 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.

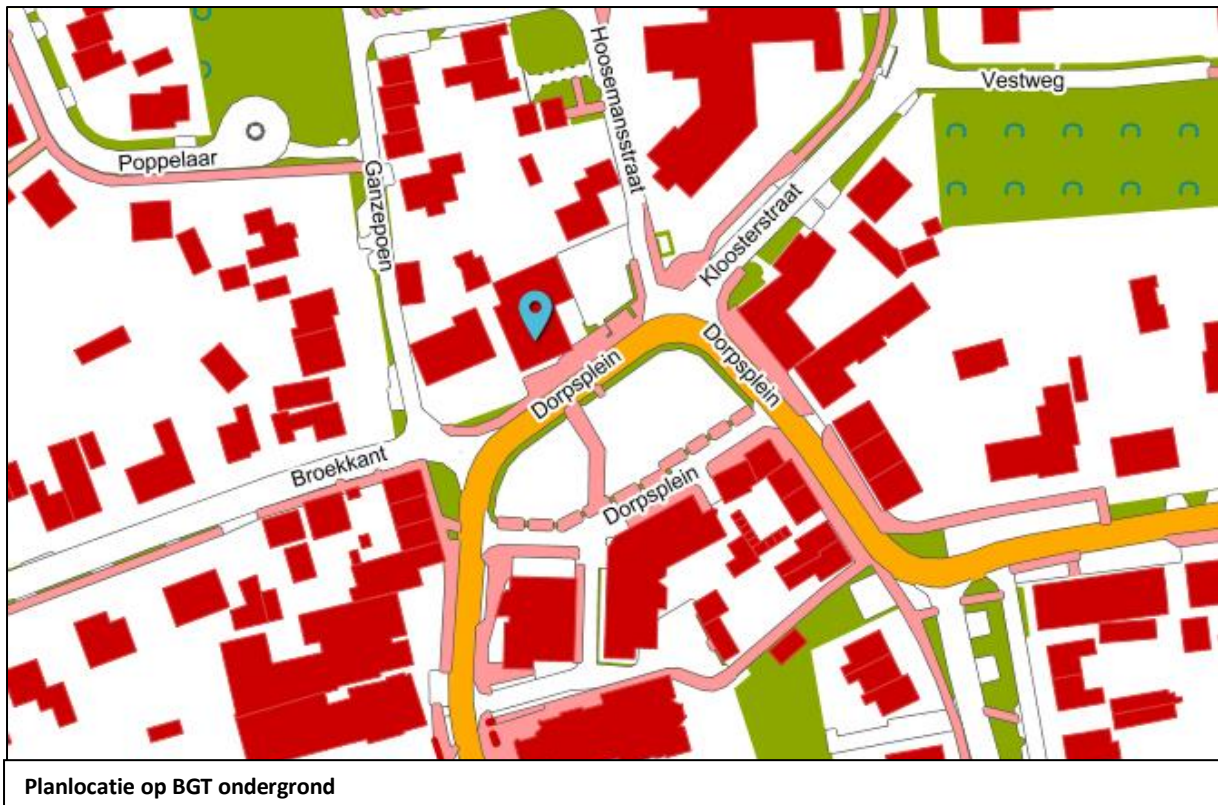
In het visietraject kwam 'verbinden' als centrale opgave naar voren voor de gemeente. Dit betreft zowel een verbinding tussen nieuwe en oude waarden, verbinding binnen dorpsgemeenschappen en verbinding met de omgeving. In 2030 vormt de gemeente Reusel-De Mierden het "Groene Hart" van de EU-regio de Kempen. 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 uitvoeropties 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 bebouwing in stand worden gehouden en veelal te worden vastgehouden aan traditionele architectuur. Tevens wordt het creëren van werkgelegenheid geambieerd, zoals in de vorm van het stimuleren van de lokale middenstand.

Dit planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van restaurant binnen bestaande bebouwing. Hiermee wordt beoogd tegemoet te komen aan het versterken van de leefbaarheid en het versterken van het voorzieningenniveau. Hiermee wordt de kern Lage Mierde aantrekkelijker gemaakt en past het plan binnen deze visie.





3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

De kern Lage Mierde ligt op de zandgronden van de Centrale Slenk van de Noord Brabantse Kempen. Lage Mierde is na de kern Reusel, de grootste kern binnen de gemeente Reusel-De Mierden en is direct gelegen aan de provinciale weg N269. De kern Lage Mierde is ontstaan op het oude akkercomplex, gelegen tussen de Reusel en de Raamsloop. De kern Lage Mierde bestaat oorspronkelijk uit de bebouwingsconcentraties Lage Mierde en Vloeieind. Het onderscheid tussen beide bebouwingsconcentraties is nu nog steeds duidelijk herkenbaar. Kenmerkend voor Lage Mierde is de langwerpige vorm, door de historische bebouwingslinten die de dragers van de dorpsstructuur zijn. In en rondom de oorspronkelijke structuur van Lage Mierde zijn in de jaren '70 en '80 uitbreidingswijken en -buurten gerealiseerd.

3.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan het Dorpsplein 13, in het hart van de kern Lage Mierde. De voorzieningen van de kern zijn geconcentreerd rond en nabij dit oude dorpsplein. Aan de oude linten zijn tevens nog enkele voorzieningen gelegen. Bovenstaand figuur geeft een kaart van Lage Mierde waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid.





Beeld van het plein in westelijke richting (www.google.com)

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door een afwisseling van woonfuncties met centrumfuncties. De locatie ligt aan het 'Dorpsplein' en maakt daarmee onderdeel uit van de locatie waar de centrale voorzieningen in Lage Mierde zoals een slager, bakker, groentewinkel, kapper en diverse horecafuncties zijn gelegen. Op geringe afstand ligt een gezondheidscentrum met een huisarts, fysiotherapie en een servicepunt van een apotheek. In Lage Mierde zijn verder een gemeenschapshuis, sporthal en een basisschool gevestigd. Bovenstaand figuur geeft het beeld richting centrum vanaf de Kloosterstraat weer (oriëntatie zuidwest).

Aan de voorzijde van het pand, tussen de planlocatie en het plein, loopt een 30 km-weg. De bebouwing aan de noordkant van het plein kent een open karakter door de vrijstaande panden en de open ruimtes die aanwezig zijn. De bebouwing aan de zuidkant van het plein is iets grootschaliger en dichter op elkaar gepositioneerd.

Op het perceel staat een pand wat bekend is als het voormalige gemeentehuis/raadhuis van de gemeente Hooge en Lage Mierde en is gebouwd in 1929. Dit pand heeft een prominente positie aan het Dorpsplein. De bebouwing is gezien zijn historie en een aantal details op de gevel opgenomen in de lijst met beeldbepalende panden van de gemeente Reusel-De Mierden.



Planlocatie op luchtfoto (www.google.com)

3.3 Projectbeschrijving

3.3.1 Nieuwe inrichting

Met het planvoornemen wordt beoogd op de locatie een restaurant mogelijk te maken. Het perceel aan het Dorpsplein 13 zal daarmee een 'gemengde' functie krijgen, waarbij zowel een kantoor als een restaurant mogelijk zijn. De bestaande mogelijkheid om te wonen op de bovenverdieping blijft behouden. De nieuwe functie zal binnen het bestaande gebouw gerealiseerd worden. Inpandig worden ter zijner tijd wijzigingen aangebracht die het gebouw geschikt maken voor een restaurant. Het exterieur van het pand zal niet wijzigen.

Met de omschakeling van het kantoorpand naar een gemengde bestemming wordt de gebruiksmogelijkheid van de locatie vergroot. Gezien de huidige kantoorfunctie spoedig komt te vervallen en leegstand dient te worden voorkomen, is het van belang nieuwe waarde toe te kennen aan het gebouw en de omgeving. Een leegstaand gebouw is namelijk altijd onwenselijk in de stedelijke omgeving. Leegstand gaat snel over in verloedering en kan gevoelens van onveiligheid opwekken. Daarmee zorgt een leegstaand pand voor een afname van de leefbaarheid in de directe omgeving van het Dorpsplein. Hergebruik van een mogelijk leegstaand pand is een wenselijke ontwikkeling die de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse zal verbeteren. De horecafunctie in combinatie met wonen op de verdieping zorgt onder meer voor een toename van gebruikers/bezoekers van de omgeving en creëert daarmee levendigheid ter plaatse. De herontwikkeling heeft dus niet alleen tot gevolg dat verloedering wordt voorkomen, maar draagt bij aan een positieve ontwikkeling op het gebied van leefbaarheid en levendigheid aan het Dorpsplein.



Entree bebouwing (www.google.com)

3.3.2 Restaurant

Het restaurant kan worden gerealiseerd in het deel waar tot nu toe het kantoor heeft gezeten. De exacte invulling hiervan wordt later bepaald, maar gedacht kan worden aan een sjiek restaurant met eten van hoogwaardige kwaliteit. Dit is iets wat past binnen de historie van het pand en de prominente locatie waar het is gelegen. In eerste instantie wordt uitgegaan van de exploitatie van een restaurant met een omvang van 120 m² b.v.o. Een dergelijke omvang heeft globaal 40 tot 60 zitplaatsen.

Het restaurant wordt volledig inpandig geëxploiteerd, zonder buiten- of overdekt terras aan de straatzijde of dakterras aan de achterzijde. Feesten en partijen en het ten gehore brengen van muziek zijn hierbij uitgesloten. Dit zijn activiteiten die niet passen bij een sjiek restaurant en tevens niet aansluiten bij de gestelde horecacategorieën A, B en C. De positie van de keuken, voor het bereiden van voedsel, wordt ook nader bepaald.

Een restaurant dient daarnaast te voldoen aan eisen gesteld in het Activiteitenbesluit. De toetsing hieraan vindt pas plaats ten tijde van de aanvraag voor de noodzakelijk horecaverGUNningen.

Ook dient een restaurant zich te houden aan de gestelde openingstijden voor horeca als opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening (APV). Het restaurant zal met name in de middag en avonden bezocht worden voor respectievelijk voor de lunch en het diner.

3.3.3 Terrein

De terreininrichting wijzigt niet. Het grootste deel van het perceel is immers bebouwd. Aan de rechterzijde van het pand is een inrit naar de garage gelegen, deze situatie blijft ongewijzigd. Op de uitbouw aan de achterzijde is wel een dakterras aanwezig. Deze is verbonden met de bovenverdieping en blijft bij de woning behouden.

Buiten het perceel bevinden zich aan de oostzijde en aan de voorzijde (het plein) grote verharde vlakten waar wordt geparkeerd.

3.3.4 Verkeer en parkeren

Met deze herontwikkeling wordt binnen het bestaande pand een restaurant mogelijk gemaakt. De realisatie van deze nieuwe functie zal extra verkeer met zich meebrengen ten opzichte van de huidige (kantoor-) situatie. De beoogde situatie heeft zodoende een grotere verkeersaantrekkende werking dan de huidige situatie na herontwikkeling. Rond het Dorpsplein zijn reeds diverse voorzieningen gelegen. Daarnaast is het Dorpsplein direct ontsloten aan de N269 en maakt het Dorpsplein onderdeel uit van de route naar Hooge Mierde. Daarom mag er vanuit gegaan worden dat het Dorpsplein al is berekend op de afwikkeling van het verkeer ter plaatse. Direct vanaf de inrit van het pand zal het verkeer opgaan in het heersende verkeersbeeld van het centrum.



De gemeenteraad heeft het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' op 19 september 2017 vastgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het GVVP. De landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 zijn leidend voor de gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van de landelijke richtlijnen.

Om de parkeerbehoefte van de nieuwe functie in beeld te brengen is door RAinfra een parkeerbehoefte onderzoek uitgevoerd, uitgaande van bovengenoemde parkeernormen. Dit onderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

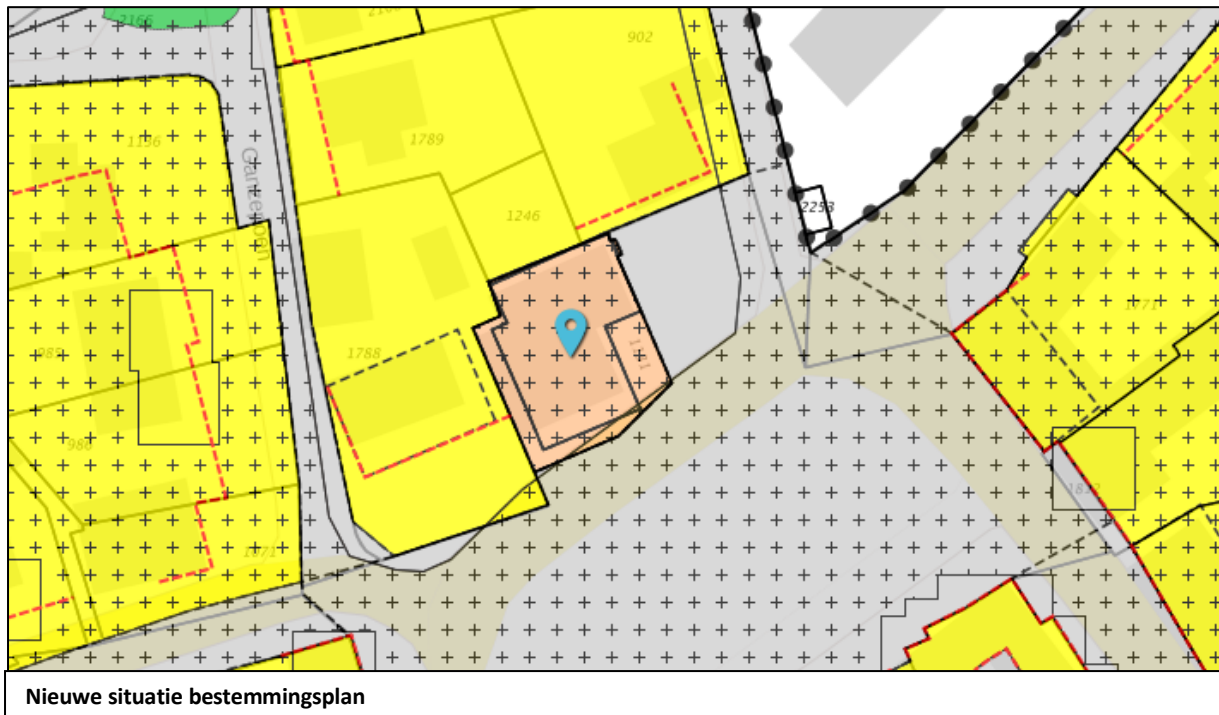


Geanalyseerde straten en pleinen rond plangebied (bron: Parkeerbehoefte onderzoek)

In het onderzoek is de huidige behoefte afgezet tegen de toekomstige behoefte. Daarnaast is de parkeerdruk in de omgeving geanalyseerd. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat de toekomstige parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen bedraagt. Uit de parkeertellingen is gebleken dat er voldoende parkeerruimte in de directe omgeving aanwezig is om de berekende parkeerbehoefte op te kunnen vangen. Zo bieden de parkeerterreinen (nr. 3 en nr. 11 op bovenstaande afbeelding) alleen al ruimte aan de stalling van respectievelijk 8 en 44 personenauto's. De parkeersituatie ter plaatse biedt daarnaast voldoende mogelijkheden om een restaurant met een grotere omvang dan 120 m² b.v.o. te exploiteren. Parkeren zal met name op het Dorpsplein zelf plaatsvinden. Dit is direct gelegen tegenover de entree van het restaurant en biedt tevens de meeste parkeergelegenheid. Parkeren naast het restaurant aan de voorzijde van Dorpsplein 13 (locatie nr. 3) is ongewenst. Deze locatie kan



met name in de avond en nacht geluidsoverlast van dichtslaan de portieren veroorzaken. Hier zal parkeren ten behoeve van het restaurant worden uitgesloten.



3.4 Nieuw bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.3 is benoemd wordt het bestemmingsplan voor deze locatie aangepast. De bestemming voor deze locatie wordt 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening direct mogelijk. Daarnaast blijft het bestaand wonen, op de verdieping, toegestaan. Kantoren worden specifiek mogelijk gemaakt middels de aanduiding 'kantoor'. Voor de mogelijkheid van een restaurant wordt de aanduiding 'horeca' toegevoegd. Een terras wordt op deze locatie specifiek uitgesloten. Daarnaast wordt parkeren ten behoeve van horeca naast het restaurant specifiek uitgesloten.

Het bouwvlak met zijn maatvoeringen blijft behouden. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn daarnaast tuinen, verhardingen en parkeervoorzieningen mogelijk.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming. In dit geval is wel sprake van een wijziging van de bestemming c.q. het huidige gebruik. Deze is echter ondergeschikt aan het huidige gebruik. Er vindt slechts een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden plaats binnen bestaande bebouwing, waarbij de gebruiksmogelijkheden geen gevoelige functies betreffen. Het restaurant wordt gerealiseerd binnen het bestaande gebouw. Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezonede industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, moet volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voorziet niet in de mogelijkheid voor de vestiging van geluidsgevoelig objecten, zoals woningen. Voor het Dorpsplein geldt daarnaast een maximumsnelheid van 30 km per uur. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een geluidzone van een industrieterrein, spoor of vliegveld. In het kader van de Wet geluidhinder is dan ook geen onderzoek noodzakelijk.

Het restaurant zelf is volledig inpandig, zonder terras of andere buitenruimte. Dit komt ten gunste aan het beperken van de geluidseffecten op zijn omgeving. De geluidsproductie van dichtslaande portieren verschuift, gezien de gestelde openingstijden uit de APV, ten opzichte van het huidige gebruik als kantoor. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerlocaties, waarbij parkeren voor horeca op de naastgelegen gronden wordt uitgesloten. Daarnaast biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen geluid afkomstig van horeca-inrichtingen. Dit is nader omschreven onder Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 4.7.3

Gelet op de aard en omvang van het restaurant zullen geen problemen worden verwacht. Het restaurant heeft dan ook geen gevolgen voor geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving (woningen).

4.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die „Niet in betekende mate“ (NIBM) en „In betekende mate“ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende



stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en moet er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Als een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dan moet onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM [3] zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zogenoemde gemengde programma's met bijv. winkels en (agraris)ch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Lage Mierde langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Lage Mierde voldoet dus aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van de locatie aan het Dorpsplein 13 te Lage Mierde wordt een restaurant gerealiseerd. Dit restaurant krijgt een vloeroppervlakte van circa 120 m². Deze ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling met een beperkt vloeroppervlak. De extra verkeersbewegingen die samenhangen met het restaurant zijn niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente en vormt derhalve geen bezwaar.

4.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming in het kader van ruimtelijke ordening dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Het planvoornemen betreft de realisatie van een restaurant. Een restaurant wordt niet aangemerkt als een geurgevoelig object. Een nadere toetsing van de voor- en achtergrondbelasting is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zijn binnen een straal van 250 meter geen veehouderijen en binnen een straal van 2 kilometer geen geitenhouderijen gelegen.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen veehouderijen in zijn of haar belangen geschaad. De planlocatie is gelegen tussen woonbestemmingen. Tussen veehouderijbedrijven rondom de kern Lage Mierde en de planlocatie zijn al andere voor geurgevoelige bestemmingen gelegen, waardoor geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door herontwikkeling van de planlocatie.

De inrichting zelf, een restaurant kan echter wel zelf geur produceren. Denk hierbij aan bakdampen tijdens het bereiden van voedsel. Paragraaf 4.7 toont aan dat hiervoor voldoende maatregelen en afstanden zijn te treffen en dat deze ontwikkeling dan ook geen bezwaar oplevert ten aanzien van de uitstoot van geur op zijn omgeving.



4.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Als via een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

4.7.2 planlocatie ten opzichte van omliggende bedrijven

Een restaurant betreft geen milieuhindergevoelige functie. Omdat hier op bepaalde tijdstippen wel een groot aantal personen verblijven en op de bovenverdieping wordt gewoond, wordt de afstand van de planlocatie tot omliggende bedrijven nader bekeken.

In de omgeving van de planlocatie zijn vanwege de ligging in het voorzieningencentrum een redelijk groot aantal bedrijven gelegen. Het betreffen onder andere een kapper, een bakker, een slager, een cateraar, een restaurant en een cafetaria. De bedrijven vallen op grond van de lijst Bedrijven en milieuzonering allemaal in milieucategorie 1 of 2 met een grootste aan te houden afstand van 30 meter. Deze mag door de ligging in gemengd gebied worden verkleind naar 10 meter. Alle bedrijven liggen op een afstand die groter is dan 10 meter tot het gebouw aan het Dorpsplein. De beoogde herontwikkeling levert in dit kader derhalve geen belemmeringen op.

4.7.3 Bedrijfsactiviteiten op de planlocatie

Uitgaande van VNG-brochure: 'Bedrijven en milieuzonering' kan het restaurant worden gecategoriseerd onder SBI-2008: 561 (Restaurant, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.). Voor de aspecten geur en geluid gelden richtafstanden. Deze afstanden bedragen voor zowel geur als voor geluid 10 meter tot nabijgelegen woningen. Binnen een afstand van 10 meter zijn enkel de woningen Dorpsplein 14 en Dorpsplein 12 gelegen, beide op circa 5 meter. De locatie is weliswaar gelegen in het centrum van Lage Mierde, maar gezien aan deze zijde van het plein voornamelijk wordt gewoond, valt te betwijfelen of de inrichting is gelegen in een gemengd gebied. Het is dan ook het niet mogelijk de richtafstanden met één afstandsstap naar 0 meter te verkleinen. Het restaurant wordt echter inpandig gerealiseerd. De inrichting van het restaurant (positie keuken) kan zodoende gunstig worden gesitueerd dat voldaan kan worden aan de richtafstand van 10 meter. Daarnaast zijn feesten en partijen en het ten gehore brengen van muziek hier niet toegestaan en wordt een terras uitgesloten, wat ten gunste is van het aspect (stem)geluid.

Het Activiteitenbesluit biedt bescherming tegen geluid afkomstig van horeca-inrichtingen. Hiervoor gelden geluidsnormen. Al het geluid dat veroorzaakt wordt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen en de werkzaamheden die in de inrichting worden verricht, valt in beginsel onder de geluidsnormen. Een aantal geluidsbronnen valt niet onder deze geluidsnormen, zoals stemgeluid van bezoekers en piekgeluid van bezoekersverkeer. De belangrijkste voor horeca zijn stemgeluid van een terras en onversterkte muziek. Stemgeluid van een terras en onversterkte muziek zijn in dit geval niet aan de orde omdat deze worden uitgesloten.

Voor het bezoekersverkeer geldt dat gezien de reeds aanwezige parkeerplaatsen, waar ook geparkeerd wordt voor andere horecagelegenheden in de omgeving, het aannemelijk is dat deze ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt op zijn directe omgeving. Het parkeren vindt namelijk plaats op het Dorpsplein, op circa 20 meter van de woning Dorpsplein 14. Parkeren naast het restaurant, aan de voorzijde van Dorpsplein 12, is niet gewenst. Met name in de avonduren en nacht kunnen dichtslaan



deuren (piekgeluiden) zorgen voor geluidsoverlast. Voor deze locatie wordt parkeren ten behoeve van het restaurant uitgesloten.

Het bereiden van voedsel is eveneens een activiteit die valt onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor dient rekening te houden met geur afkomstig van de horeca-inrichting. De positie van de keuken moet nader worden bepaald. Gezien de grootte van het perceel kan bijvoorbeeld de uitlaat van bakdampen uit deze keuken afgestemd worden op ruime afstand, minimaal 10 meter, uit de inrichtingsgrens. Volgens het Activiteitenbesluit dient daarnaast de uitlaat ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd te worden.

Het te realiseren restaurant hindert daarmee geen gevoelige locaties in de omgeving. De aanwezige bedrijfswoning op de bovenverdieping vormt sowieso geen belemmering. De eigen bedrijfswoning wordt wel gezien als (beperkt) gevoelige functie, maar maakt onderdeel uit van deze inrichting. Toetsing aan de richtafstanden is zodoende niet nodig. De ontwikkeling is zodoende mogelijk op de locatie aan het Dorpsplein 13 te Lage Mierde. Het planvoornemen vormt dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar voor zijn directe omgeving.

4.8 Externe veiligheid

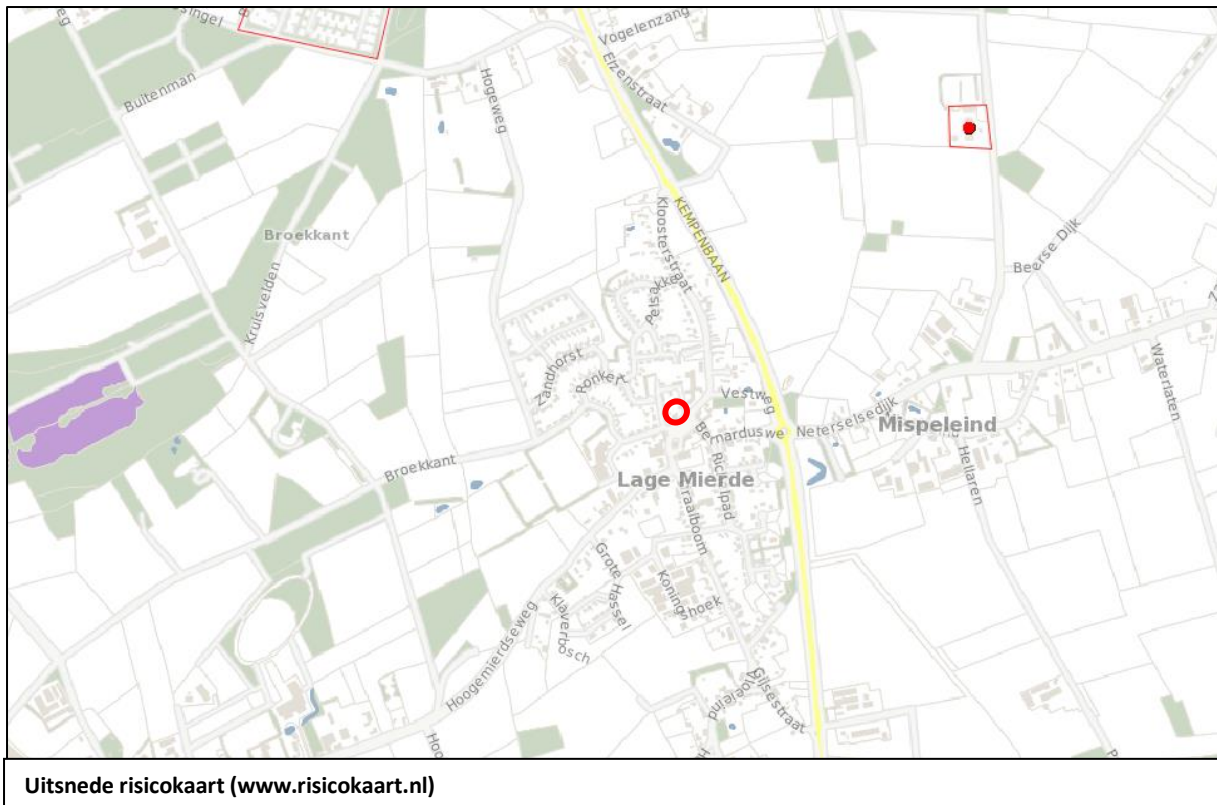
4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt met een verantwoordingsverplichting.





4.8.2 Risicovolle inrichtingen en transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) is gebleken dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen (bedrijven) liggen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft de propaanopslag aan de Dunsedijk 3. Dit bedrijf ligt echter op ruim 950 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de risicocontour van deze inrichting.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van de Gasunie of zijn geen andere transportroutes over weg, spoor of water van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Er is altijd een zeker risico aanwezig. Dit betekent dat er eisen zijn aan de zelfredzaamheid van aanwezigen en bestrijdbaarheid van de gevolgen bij een eventuele calamiteit. Het planvoornemen is niet bedoeld voor bijvoorbeeld het huisvesten van mensen met een beperkte zelfredzaamheid. Ook zijn door de aanwezigheid van meerdere routes goede mogelijkheden voor een passende noodroutering en inrichting gericht op bestrijdbaarheid.

Gezien het feit dat het plangebied niet is gelegen binnen invloedsgebieden of risicocontouren hoeft het aspect externe veiligheid dan ook niet verder onderzocht te worden.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Hiervoor zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming.



4.9.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, inwerkingtreding 1 januari 2017, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld NNB. Het meest dichtbijgelegen Natura2000-gebied betreft: 'Kempenland-West' en is gelegen op een afstand van ruim 1 km ten noorden van de planlocatie, waarvan uitloper De Reusel op 500 meter van het plangebied loopt. Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat externe werking op beschermde natuurgebieden niet aan de orde is. Met de beoogde herontwikkeling wordt aan het Dorpsplein 13 te Lage Mierde slechts een restaurant toegevoegd. Het beoogde restaurant bevindt zich in de bebouwde kom van Lage Mierde. Deze wordt ontwikkeld binnen bestaande bebouwing wat de invloed op de omgeving minimaal maakt.

4.9.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrictlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

In de huidige situatie is het gebouw in gebruik als kantoor. Het gebouw zal met name intern verbouwd worden. Het overige gedeelte van het perceel is verhard. Gesteld kan worden dat geen sprake zal zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten op het gebied van Flora en Fauna binnen de planlocatie wordt daarom dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Dat houdt in dat altijd respectvol dient te worden omgegaan met de natuur en ernaar gestreefd wordt deze zo min mogelijk te verstoren. Werkzaamheden dienen dan ook zo veel als mogelijk te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog beschermde planten- of diersoorten worden aangetroffen, dienen preventieve maatregelen te worden genomen om schade te voorkomen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Het grondgebied van Reusel-De Mierden kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om



inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringskaart), verwachtings- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie.

4.10.2 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- I. categorie 1: archeologisch monument;
- II. categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- III. categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- IV. categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- V. categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- VI. categorie 6: gebied met lage verwachting;
- VII. categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

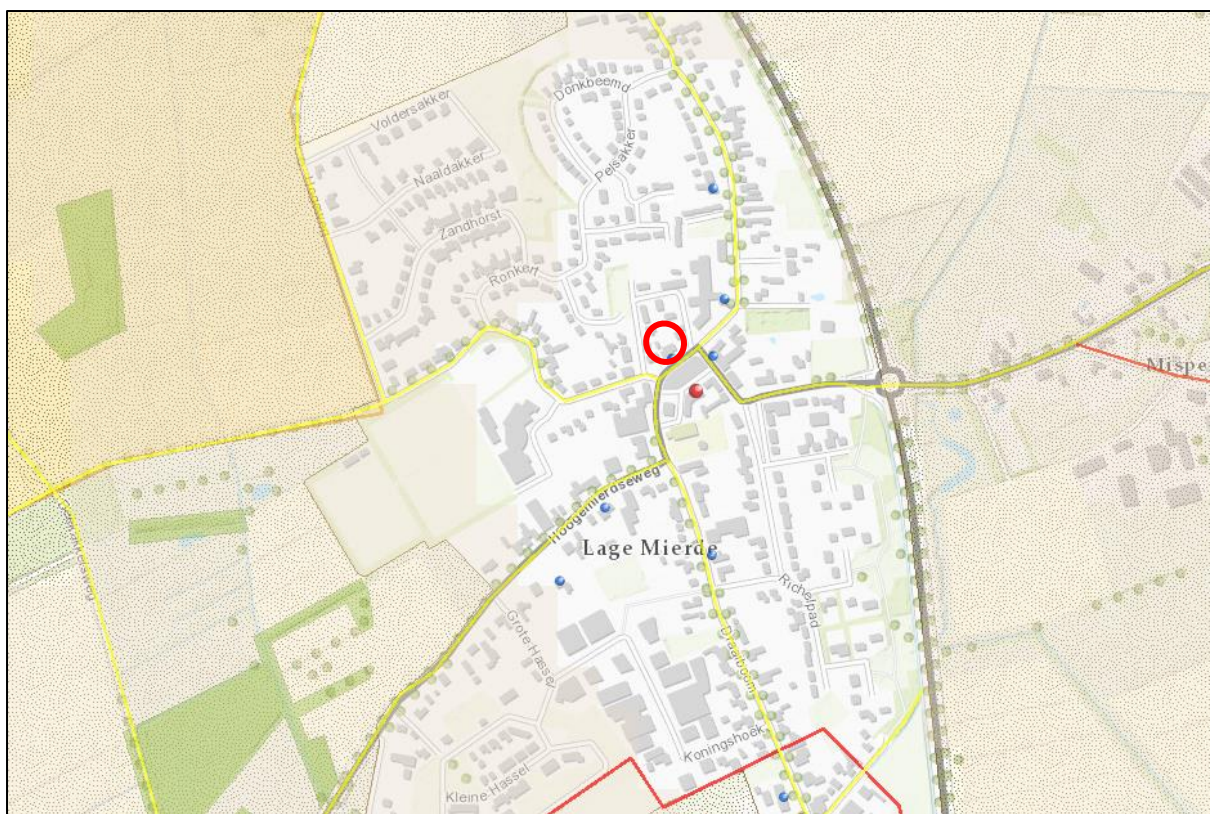
De verschillende gebieden zijn/worden in de vorm van dubbelbestemmingen opgenomen in de bestemmingsplannen, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen.

Binnen het plangebied komt geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor. Voor deze locatie geldt: gebied zonder archeologische verwachting. Dit betekent dat voor een ontwikkeling met bodemingrepen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Met het planvoornemen wordt het gebruik binnen bestaande bebouwing gewijzigd en vinden geen bodemingrepen plaats. Gezien geen archeologische verwachtingen aanwezig zijn en geen verstoring van de bodem plaatsvindt is een archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

De aanwezigheid van archeologische resten kan nooit 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 5.1 1). zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden te melden.





Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

4.10.3 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de betreffende locatie zich niet in een cultuurhistorische vlak of landschap bevindt. Wel is de locatie gelegen in een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

In de regio 'De Kempen' zijn de volgende drie punten onderdeel van de ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Het Groene Woud" (grotendeels in gebiedspaspoort Meierij); "Dommeldal"; "Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel"; "Oud zandlandschap Cartierheide" (met omliggende akkercomplexen); "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Peelrand); "Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg" (Gorp en Rovert, De Utrecht, De Hoevens, Het Ooijvaarsnest, Wellenseind; ook deels in gebiedspaspoort Baronie);
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek", "Kempenland", "Keersop-Dommel", "Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa" en "Helmondse Akkers".

Het Dorpsplein en de verlengden van deze weg, de Draaiboom, Bernardusweg en Kloosterstraat, betreffen historische geografische lijnen van redelijk hoge waarde. Dit zijn de historische wegen waaraan de bebouwing van Lage Mierde zich heeft ontwikkeld. Nabij het plangebied ligt een rijksmonument (de Stephanuskerk) en enkele cultuurhistorisch waardevolle panden, allemaal aan de historische wegen. Het pand zelf is ook aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol pand. Dit pand is

tevens door de gemeente Reusel-De Mierden opgenomen op de lijst met beeldbepalende panden. Deze panden bepalen voor een groot deel het sfeerbeeld van de kern Lage Mierde.

De ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden worden door het planvoornemen niet aangetast. De gevel en het aangezicht vanaf de openbare ruimte blijft ongewijzigd. Eerder nog is sprake van een versterking van deze waarden, aangezien het planvoornemen zich richt op de bestaande bebouwing, een inpandige verbouwing, en daarmee het voorkomen van leegstand e.d. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarnaast middels specifieke regels in het bestemmingsplan beschermd.

4.11 Water

4.11.1 Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap binnen de planperiode. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015.

Regels voor toename van verhard oppervlak

In het geval van een toename van het verhard oppervlak moet worden voldaan aan de regels die het waterschap hieraan stelt. Op grond van artikel 3.6 van de Keur van het waterschap is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

In de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' is in artikel 15 een vrijstelling van dit verbod opgenomen: er is geen vergunning nodig als de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt, als minder dan 10.000 m² bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld of als de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 en 10.000 m² bedraagt en compenserende maatregelen zijn getroffen in de vorm van een bergings-/infiltratievoorziening. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een vergunning benodigd en geldt de 'Beleidsregel afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' (artikel 13 van de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015').

Omdat in de Keur en de daarbij behorende beleidsregels is voorzien in een uitputtende regeling, is een aanvullende regeling in de regels van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.11.2 Beleid gemeente Reusel-De Mierden

Het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (VGRP), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2016. Het VGRP is een beleidsmatig planinstrument van de gemeente en betreft de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het VGRP sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. In het Keur worden bergingseisen voor hemelwater gesteld bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² gelden de bergingseisen uit het VGRP. In het VGRP zijn de volgende opgaven en aandachtspunten voor de komende planperiode opgesomd:

Stedelijk afvalwater

- beschermen volksgezondheid;
- voorkomen milieuoverlast;
- borgen verkeersveiligheid;



- voorkomen nadelige gevolgen van langdurige lozingsbeperking;
- het nastreven van de voorkeursvolgorde van afvalwaterverwerking.

Hemelwater

- zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- inspelen op klimaatverandering door benutting openbare ruimte;
- verbeteringsmaatregelen basisrioleringsplan;
- bij nieuwe initiatieven maximale ontkoppeling van hemelwater;
- opstellen hemelwaterstructuurplan.

Grondwater

- inzicht verkrijgen in de grondwaterstanden door plaatsen van peilbuizen;
- loketfunctie; samen met partners zoeken naar oplossingen.

Oppervlaktewater

- uitvoeren onderhoudsplicht;
- mede invulling geven aan de KRW-doelen, via samenwerkingsverband.

Bedrijfsvoering en financiën

- doelmatige invulling watertaken;
- kostendekkende rioolheffing;
- toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
- samenwerken in de afvalwaterketen;
- actualiseren en actueel houden gegevensbeheer en monitoringsprogramma.

Huishoudelijk afvalwater kan geloosd worden via een vuilwater/gemengd riool naar het rwzi. Voor de verwerking van hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. (her)gebruik van regenwater;
2. bergen en vertraagd afvoeren naar openbare ruimte;
3. afvoeren naar oppervlaktewater (eventueel via een hemelwaterriool);
4. afvoeren naar een gemengd riool (nooit naar een vuilwaterriool).

Kwalitatief:

1. schoonhouden (voorkomen);
2. scheiden;
3. zuiveren.

4.11.2 Invloed van het planvoornemen

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteren het waterschap en de gemeente het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van extra verhard oppervlakte. Voor het hemelwater dat van het dak van de pand afkomstig is bestaat gezien de kleinschaligheid van de ingreep conform het waterschapsbeleid geen bergingseis. Het hemelwater zal afstromen naar het riool, zoals dit nu ook het geval is. Het restaurant maakt daarnaast gebruik van de bestaande afvoer van het afvalwater. De waterhuishoudkundige situatie blijft zodoende ongewijzigd.



4.12 M.E.R.

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' uitvoeren. 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.

Het project is van dusdanige van omvang (functietoevoeging) dat niet gesproken kan worden van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.13 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.

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



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Voor de gemeente Reusel-De Mierden zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het restaurant.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de toevoeging van horeca in de kern Lage Mierde. Het planvoornemen heeft gezien de kleinschaligheid zeer beperkte ruimtelijke gevolgen. Dit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast draagt de toevoeging van een restaurant bij aan de leefbaarheid van de kern. Er mag dan ook worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt gezien het bovenstaande niet tot overwegende planologische bezwaren. Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid. Het project past voor wat betreft de uitvoering en de locatie uitstekend in de kern van Lage Mierde. De ontwikkeling van een restaurant is na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.



6 De procedure

6.1 Te volgen procedure

De besluitvormingsprocedure wordt conform art. 3.10 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tevens wordt de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

