

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Hoogemierdseweg 39-43 Lage Mierde”

Gemeente “Reusel – De Mierden”

Datum: 16 januari 2018
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1667.BPLMhmweg3013-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL	8
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	13
3.3	PLANOLOGISCHE OPZET	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID.....	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	28
5.1	INLEIDING	28
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	28
5.3	WATER.....	28
5.4	NATUUR	31
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	35
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	38
5.8	GELUID	38
5.9	LUCHTKWALITEIT	39
5.10	BODEMKWALITEIT	40
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	42
5.13	GEZONDHEID.....	42
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	46
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	46
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	46
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	48
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	50
8.1	VOOROVERLEG.....	50
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	50
SEPARATE BIJLAGEN.....		52

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een terrein aan de Hoogemierdseweg 39-43 te Lage Mierde bestaat het voornemen voor de bouw van een nieuwe woning en een daarmee gepaard gaande landschappelijke inpassing. Op het terrein is één bestaande woning met bijgebouwen aanwezig. De geplande nieuwe woning is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Kom Lage Mierde”. Dit plan wordt op dit moment geactualiseerd naar het plan “Stedelijke gebied 2018”. Zowel in het vigerend bestemmingsplan als in de in voorbereiding zijnde actualisatie is bepaald dat het bestaand aantal wooneenheden is toegestaan. Omdat het gaat om een nieuwe woning wordt hieraan niet voldaan en is de beoogde bouw strijdig met de bepalingen uit het bestemmingsplan.

De landschappelijke inpassing is voorzien in een deel van het perceel dat is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening fase 1A”. De bestemming is Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1”. Naast de ontwikkeling van landschappelijke waarden in het algemeen is de grond ook bestemd voor agrarische doeleinden. Gelijk met het herzien van het bestemmingsplan om een nieuwe woning te kunnen bouwen wordt ook het bestemmingsplan “Buitengebied” herzien. De bestemming zal worden herzien naar een bestemming die de agrarische doeleinden ter plaatse van de gewenste landschappelijke inpassing niet meer toestaat.

Een deel van de gronden die nu in bezit is van de initiatiefnemer (circa 5.400 m²) die zijn gelegen direct zuidelijk van de plek voor de nieuwe woning worden overgedragen aan de gemeente. Deze gronden worden ingezet voor de toekomstige ontwikkeling van een ecologische verbindingszone (EVZ).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Reusel – De Mierden, ten zuiden van het dorp Lage Mierde. In onderstaande luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangeduid.



Luchtfoto Lage Mierde en de locatie van het plangebied, bron: pdok.nl

Onderstaande luchtfoto is een vergroting van de inzet van de vorige foto. Op de foto zijn ook de kadastrale eigendomsgrenzen afgebeeld. De eigendomsgrenzen worden met de ontwikkeling gewijzigd. Dit komt door de overdracht van de genoemde gronden aan de gemeente voor de aanleg van de EVZ. In geel is de begrenzing van het plangebied voor deze herziening aangeduid.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied met in geel de plangrenzen van deze herziening, bron luchtfoto: pdok.nl

1.3 Doel

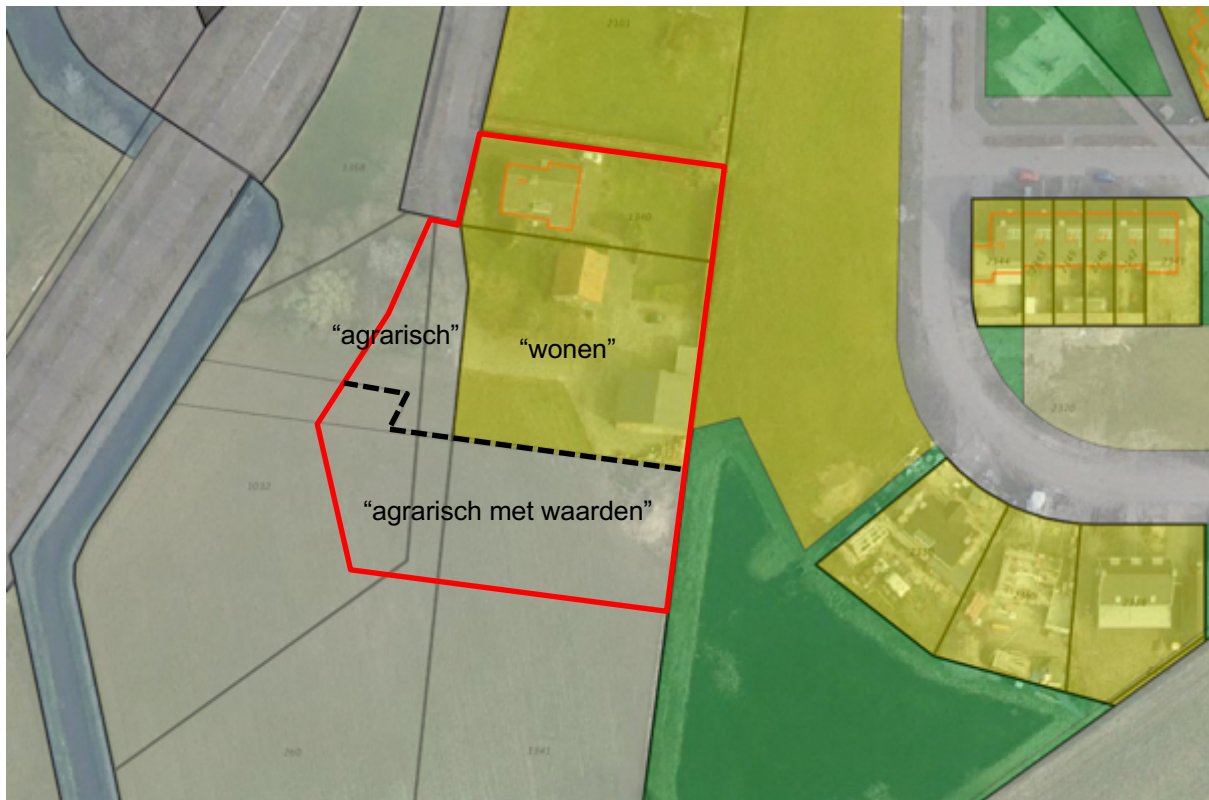
Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om een nieuwe woning te realiseren ter plaatse van de Hoogemierdseweg 38-43 te Lage Mierde die gepaard zal gaan met een landschappelijke inpassing.

1.4 Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de nieuwe woning het bestemmingsplan “Kom Lage Mierde”. Vooruitlopend op de actualisatie van dit plan is in deze paragraaf het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” beschreven.

De bestemmingen van het perceel gelegen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” zijn “Wonen” en “Agrarisch”. Binnen de bestemming “Wonen” is geen bouwvlak gelegen. Wel kent het perceel een “gevellijn”. Woningen dienen met de voorgevel in deze lijn te worden gebouwd. Op het deel van het plangebied waar de nieuwe woning is gepland is de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 5.1” opgenomen. Deze dubbelbestemming is ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden. De maximale goot-, en bouwhoogten van hoofdgebouwen is bepaald op respectievelijk 6 en 10 meter. Voor bijbehorende bouwwerken is dat respectievelijk 3 en 5,5 meter. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is 100 m² per perceel (percelen tot 1000 m²) en 200 m² voor percelen groter dan 1000 m². Qua bebouwingstypologie is het type “open/ halfopen toegestaan”.

De westzijde van het plangebied, dat tevens onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “Stedelijke gebied 2018” heeft de bestemming “Agrarisch”. Op dit deel is agrarisch gebruik toegestaan. In onderstaande kaart is het plangebied aangeduid met daarin de huidige bestemmingen. De zwarte stippellijn geeft de plangrens weer van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”. Zuidelijk van deze grens is de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschaps en Natuurwaarden 1” gelegen. Voor dit deel van het plangebied zijn ook de aanduidingen; “Extensiveringsgebied”, “Zoekgebied waterberging”, “Struweelvogels” en de dubbelbestemming “Archeologische verwachtingswaarde” opgenomen. Voor dit deel van het plangebied is de landschappelijke inpassing beoogd.



Uitsnede bestemmingsplankaart. bron: pdok.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Hoogemierdseweg 39-43 Lage Mierde”.

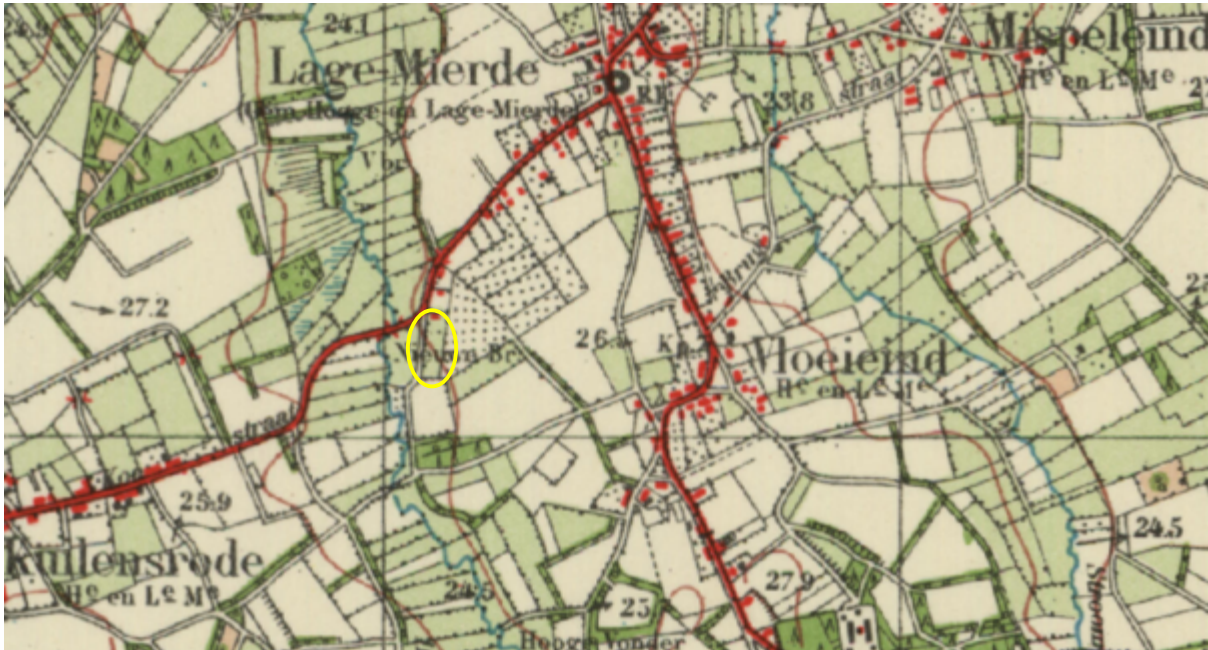
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het deel van de Hoogemierdseweg waar de projectlocatie is gelegen is een restant van een voormalige ontginningsweg van de agrarische gronden tussen het beekdal van de Reusel en het westelijk gelegen buurtschap Vloeieind. De directe verbinding is inmiddels afgesloten. In onderstaande kaart is de situatie rond 1950 zichtbaar. De verbinding met Vloeieind is op deze kaart nog goed te zien. De agrarische gronden zijn inmiddels ontwikkeld tot woongebied.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1950; bron: kadaster

De volgende foto geeft een beeld op de bestaande woning op het perceel. Op de achtergrond is de ligging van het beekdal van de Reusel zichtbaar en is te zien dat het pad hier tegenwoordig stopt. De nieuwe woning is gepland aan het einde van het pad.



Foto van de bestaande woning met in de achtergrond de plek voor de nieuwe woning; bron: google.nl

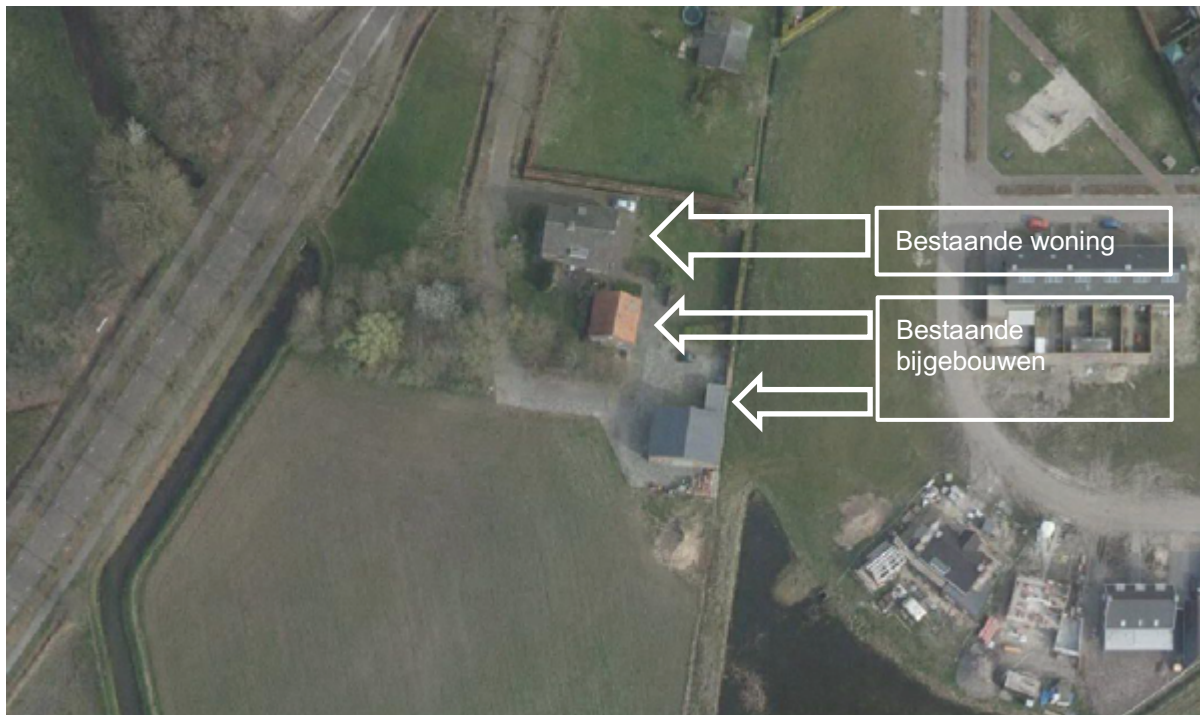
2.2 Functionele structuur

De omgeving bestaat vanuit functioneel oogpunt tegenwoordig vooral uit de woonfunctie. De woningen worden aan de zuidzijde begrenst door het beekdal van de Reusel. Dit beekdal zal in de nabije toekomst op een natuurlijke wijze worden ingericht. De oorspronkelijke agrarische functie is in de omgeving steeds minder vertegenwoordigt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

De locatie voor de nieuwe woning is momenteel onderdeel van een bestaand erf van de bestaande woning aan de Hoogemierdseweg 39. Op het perceel is ook een aantal bijgebouwen aanwezig. In onderstaande luchtfoto is de bestaande woning en bijgebouwen aangeduid.



Luchtfoto bestaand woonhuis met daarachter de huidige bijgebouwen; bron luchtfoto: pdok

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

In de nieuwe situatie zal de bestaande woning blijven bestaan en zullen de bijgebouwen gaan behoren bij de nieuw te bouwen woning direct zuidelijk van het bestaande perceel.

In de nieuwe situatie zal er een nieuwe, authentieke langgevelboerderij met bijgebouw en bakhuis, binnen de bestemmingsplangrens worden gesitueerd. Een bestaand bijgebouw zal worden gerenoveerd en ingepast in het landschap. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de ligging van het perceel en een overzicht van de het te slopen bijgebouw, het nieuwe bijgebouw, het bakhuis en de bestaande, te renoveren schuur.

Het huidige bijgebouw (1) wordt gesloopt en gerenoveerd tot een nieuw schuurvolume. Deze schuur is langgerekt, zal een authentieke uitstraling hebben met een pannen dakbedekking. Daardoor zal dit bijgebouw zich goed voegen in het landschap en het erfkarakter van het totale ensemble versterken. De bestaande schuur (2) blijft gehandhaafd, deze wordt aan de zuidzijde landschappelijk ingepast. Een landschappelijk element wordt toegevoegd aan de zuid-oostzijde van het bijgebouw; een houtwal beplant met natuurlijke soorten uit de omgeving, zodat de bestaande schuur vanuit de beekdalzijde landschappelijk wordt ingepast. Een nieuw bijgebouw wordt in het ensemble ingepast, een bakhuisje (3). Tezamen met de woning en de 2 andere bijgebouwen wordt dit een onderdeel van het gehele boerenerf. Het bakhuisje is een gemetseld en krijgt een oud hollands dakpannen dak.

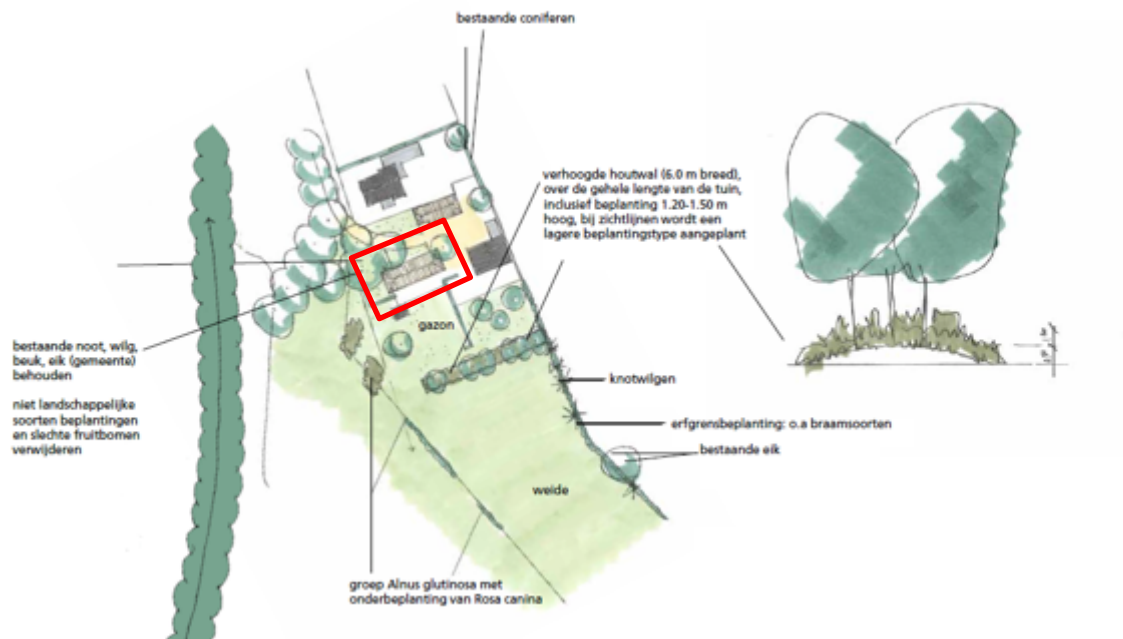


Overzicht van de bestaande en toekomstige bebouwing. Bron: ek stedenbouw en landschap

De boerderij is georiënteerd en heeft haar entree aan de Hoogemierdseweg en kijkt aan de achterzijde uit over het beekdal van de Reusel. Bij en rondom de gebouwen zullen landschappelijke beplantingen worden geplaatst (beukenhagen, hoogstamfruitbomen). De karakteristiek blijft open, waarbij de privacy van de bewoners geborgd is. Tegelijkertijd vormt het totale ensemble een ruimtelijke overgang naar het beekdallandschap van de Reusel. Voor de inpassing van de nieuwe woning is een inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan (Hoogemierdseweg 39-43 dd 30 augustus 2018 EK stedenbouw en landschap) dat als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De bestaande beeldbepalende bomen worden gehandhaafd (noot, populier, eik). Landschappelijke kavelgrensbeplanting (o.a. houtwal) wordt aangebracht aan de oostzijde, daar waar nieuwbouw van Lage Mierde zichtbaar aanwezig is. Het grondgebruik wordt voor een groot gedeelte weiland, de gronden langs de Reusel kunnen ingericht worden met beplantingen voor de ecologische zone. Door dit initiatief is het mogelijk dat de Reusel weer kan gaan meanderen, de ecologische zone langs de Reusel op deze plek wordt versterkt en de huidige afronding van de kom van Lage Mierde landschappelijk wordt ingepast.

De volgende illustratie geeft de toekomstige situatie weer. Binnen de rode lijn is de ligging van de nieuwe woning (hoofdgebouw) aangeduid.



Illustratie van de landschappelijke inpassing en situatie. Bron: ek stedenbouw en landschap

De nieuwe woning krijgt de uitstraling van een authentieke boerderij. Onderstaande illustratie geeft inzicht in de uitstraling van deze nieuwe woning.

woonhuis - authentieke boerderij



Illustratie van de beoogde nieuwe woning. Bron: Vandergeld & Partners

Bij de inpassing van de nieuwe woning, waarbij uitdrukkelijk gekozen is voor de uitstraling van een authentieke boerderij hoort ook dat sprake moet zijn van een authentiek boerenerf. Hiertoe wordt een aantal bijgebouwen gerealiseerd. Dit leidt tot een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die groter is dan in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Desondanks is dit oppervlak, met het oog op de te behalen landschappelijke inpassing, op deze plek aanvaardbaar. De volgende passage geeft weer waarom;

“Huidige situatie

De studielocatie ligt aan het einde van het dorpslint gevormd door de Hoogemierdseweg. Op de studielocatie staan verschillende gebouwen, waarbij de bijgebouwen richting het landelijk gebied staan. In de bestaande situatie is er sprake van een gefragmenteerd beeld; de gebouwen vertonen weinig samenhang en vormen hierdoor geen duidelijk, samenhangend erf. Dientengevolge vormt de bebouwing ook geen afgerond einde van het bebouwingslint en geen heldere overgang richting het landelijk gebied.

Beëindiging weg en overgang naar het landschap

BuroGkracht, creatief met leefomgeving, sterk in omgevingsrecht

Door de realisatie van het initiatief wordt aan het einde van het lint langs de Hoogemierdseweg een compact ensemble met een agrarische, erfachtige uitstraling gecreëerd. Het hoofdgebouw fungeert hierdoor als een beëindiging van het dorpslint. Het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) komt op een zodanige positie te staan dat het landschap niet wordt aangetast. In het ensemble worden de bestaande bijgebouwen (de bestaande schuur en de bijpassende schuur/ b&b /mantelzorgwoning) gerenoveerd en/ of in het nieuwe geheel geïntegreerd. Tezamen met het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) en een nieuw bijgebouw (bakhuisje) ontstaat een nieuw, helder stedenbouwkundig ensemble met een oerachtige opzet. Binnen het ensemble is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

Door de hierboven beschreven compositie van de gebouwen wordt een goede afronding van het dorpslint en een goede overgang naar het beekdallandschap. Dit gegeven wordt nog eens versterkt doordat kleinschalige landschapselementen worden toegevoegd, die de overgang naar het buitengebied verder ondersteunen.

Daarnaast kan, door realisatie van het initiatief in combinatie met de landschapselementen, ook een betere overgang van de achterkanten van de kavels in plan De Hasselt II naar het buitengebied worden gerealiseerd.

Kortom: de bovenstaande beschrijving toont aan dat 300m² bijgebouw op deze locatie meer positieve ruimtelijke effecten heeft dan de toegestane 200 m² bijgebouw. Om die reden zijn de voorgestelde 300 m² bijgebouw, tezamen met het hoofdgebouw, benodigd om een kwalitatief hoogwaardig ensemble op deze locatie te realiseren.”

3.3 Planologische opzet

De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”. De bestemming “Wonen” wordt in westelijke richting wat vergroot. Dit gaat ten koste van de bestemming “Agrarisch”. Hierdoor wordt het mogelijk de nieuwe woning wat dichterbij de weg te bouwen. De grond die wordt benut voor de landschappelijke inpassing is deels gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Hiervoor zal een passende bestemming “Groen” worden opgenomen. Het deel van het perceel waarvoor geen ander gebruik wordt voorgestaan behoudt de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1” en is om die reden geen onderdeel van deze herziening. In rood is het plangebied aangegeven. De zwarte stippellijn geeft de begrenzing van het plan “Stedelijk gebied 2018” en “Buitengebied 2009” aan. Het zwart omliggende deel is het stuk grond met de bestemming “Agrarisch” dat de bestemming “Wonen” zal krijgen. Met blauw is de nieuwe woning aangegeven. Voor het perceel is een beeldkwaliteitsplan (Hoogemierdseweg 39-43 dd 30 augustus 2018 EK stedenbouw en landschap) vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. 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:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk één woning toe te voegen. Volgens jurisprudentie is de bestemming van “één extra woning” niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van woningbouwlocaties wordt de bouw van één woning in bestaand stedelijk gebied niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd (ABRvS 14 januari 2014, 201308263/2/R4). De ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling is thans zelfs bepaald op maximaal 11 woningen in het bestaand stedelijk gebied van een dorpskern (ABRvS 18 november 2015, 201500685/1/R4).

Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. Op dit moment is er concrete interesse in het perceel en wordt er een bouwplan vormgegeven. Binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma is nog ruimte om aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

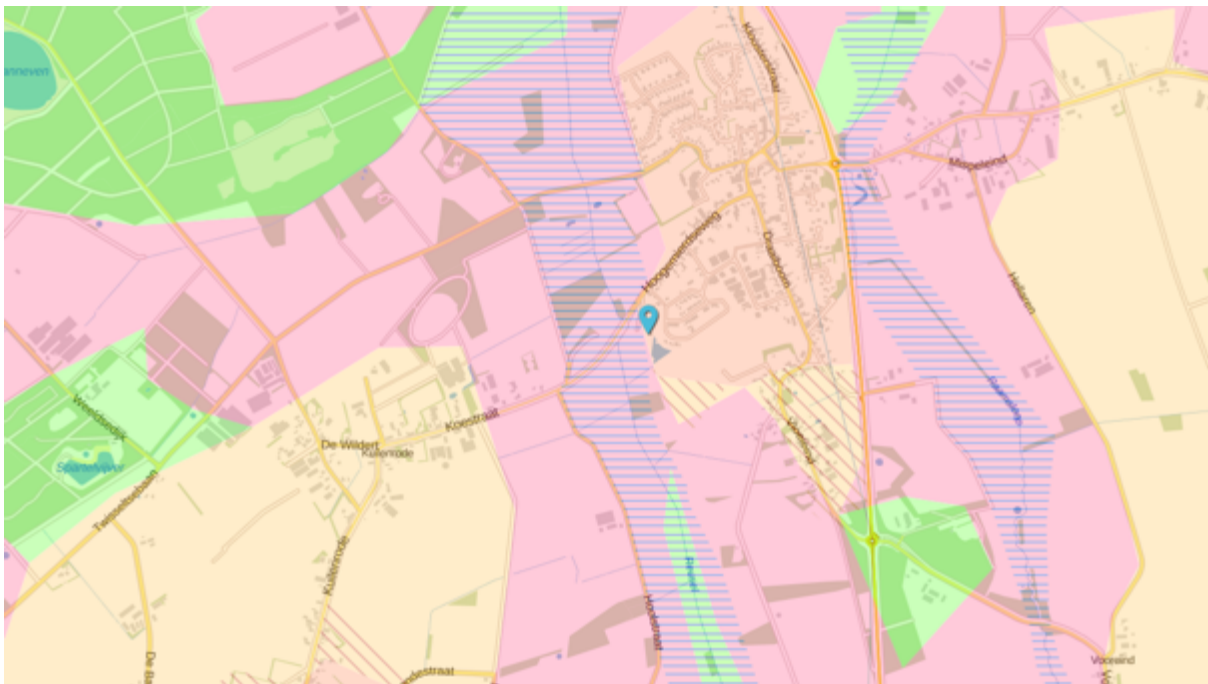
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het gebied 'Kernen in het landelijk gebied' en zijn onderdeel van de "Stedelijke structuur". De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

De beoogde ontwikkeling is een invulling aan de rand van het dorp Lage Mierde. De bouw van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied, in dit geval het dorp Lage Mierde is in functioneel en ruimtelijk opzicht een passende ontwikkeling. Het gaat om een afronding van het stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Westelijk van de locatie is de beek Reusel gelegen. Deze beek en de aanliggende oevers en gronden

zijn onderdeel van de 'Groenblauwe mantel' en kennen de aanduiding 'Waterbergingsgebied' en zijn onderdeel van de Groenblauwe structuur. Hierover zeg de Structuurvisie het volgende:

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

Een deel van de gronden die zijn gelegen in deze structuur zijn nu in bezit van initiatiefnemer en zullen worden overgedaan naar de gemeente en Waterschap. Hierdoor kunnen de doelstellingen ten behoeve van waterberging en natuurontwikkeling worden gerealiseerd. Voor de gronden die zijn gelegen in deze structuur zijn geen stedelijke ontwikkelingen gepland.

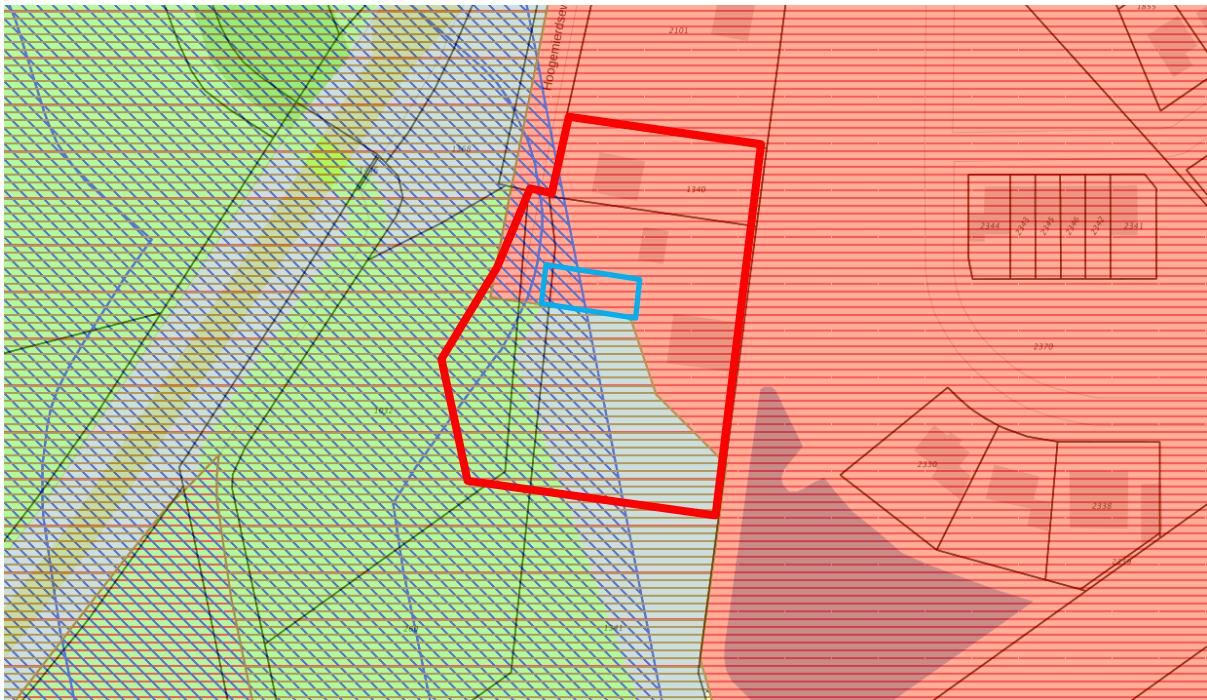
Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Bovendien wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en wordt met de bouwplannen een karakteristieke, authentieke boerderij gerealiseerd. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie waar de nieuwe woning is gepland is gelegen in de structuur "Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied" en heeft voor een klein deel de aanduiding "Reservering waterberging". Het deel van het plangebied waar geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is beoogd, maar waar de landschappelijke inpassing/ tuin is gepland, gelden de structuren "Groenblauwe mantel" en "Natuur Netwerk Brabant" en de aanduidingen "Reservering waterberging" en "Behoud en herstel watersystemen".

Daarnaast gelden, in sommige gevallen voor delen van het plangebied, de aanduidingen “Stalderingsgebied”, “Beperking veehouderij” en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking. Deze aanduidingen en algemene regels hebben allen betrekking op veehouderijen en zijn daarom hier niet aan de orde. Ten slotte gelden de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze algemene regel, de structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”, de structuur “Groenblauwe mantel”, “Natuur Netwerk Brabant” en de aanduidingen “Reservering waterberging” en “Behoud en herstel watersystemen” wordt hierna verder ingegaan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de Verordening ruimte afgebeeld. In rood is de structuur “Bestaande stedelijk gebied” aangeduid. De donkergroene kleur is de structuur “Groenblauwe mantel”. De lichtgroene kleur is de structuur “Natuur Netwerk Brabant”. In lichtblauw is de positie van de nieuwe woning en in rood de plangrens aangegeven.



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuren en aanduidingen is het volgende bepaald;

Structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe 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**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie waar de nieuwe woning is beoogd is gelegen in de bebouwde kom van Lage Mierde. Dit is aangeduid als een kern in landelijk gebied. De positie van de woning is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied” en kent bovendien reeds de bestemming “Wonen”. Voor het toevoegen van nieuwe woningen is het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning. Een dergelijke ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Structuur “Groenblauwe mantel”

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Het deel waar de landschappelijke inpassing/ tuin is gepland is gelegen in de structuur “Groenblauwe mantel”. Voor de wijze waarop de tuin wordt aangelegd en de landschappelijke inpassing is een uitgebreide studie verricht (paragraaf 3.2). Ook zijn de eventuele effecten op de groenblauwe mantel van de ontwikkeling op de natuurwaarden onderzocht (paragraaf 5.4). Omdat er ter plaatse van deze structuur geen stedelijke ontwikkeling is gepland, zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van het watersysteem. De wijze waarop met het aspect “water” wordt omgegaan is verwoord in paragraaf 5.3.

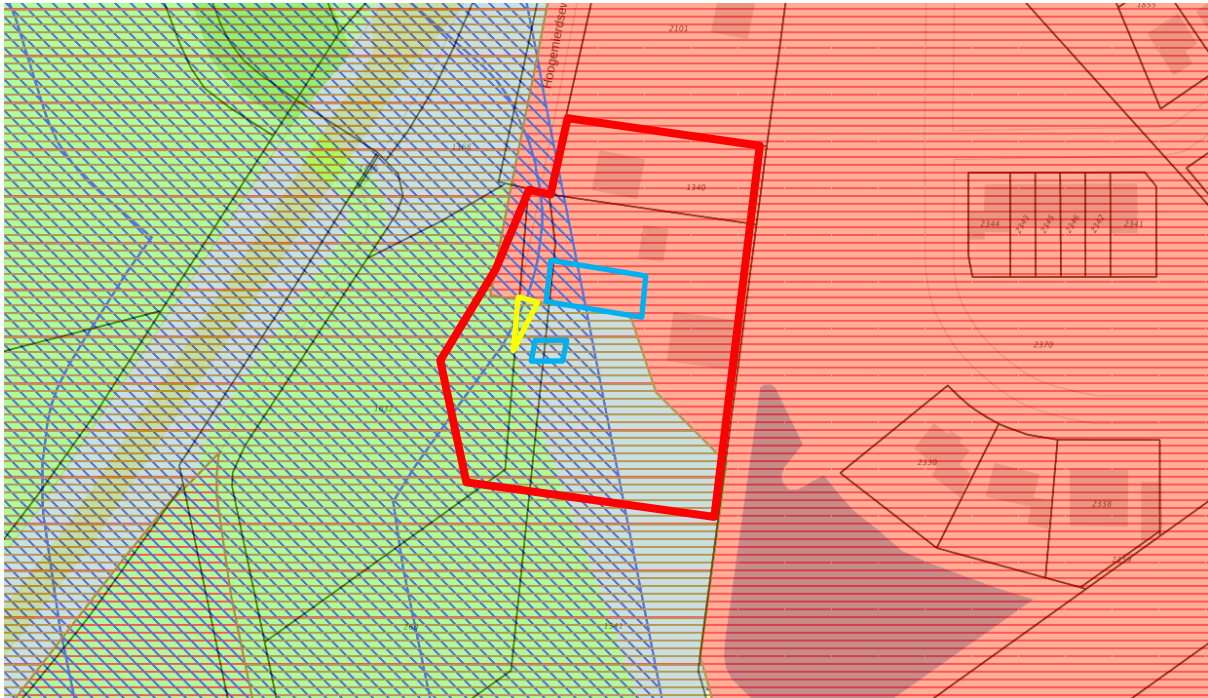
Structuur “Natuur Netwerk Brabant”

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat een deel van het plangebied waar de landschappelijke inpassing is gepland onderdeel is van het “Natuur Netwerk Brabant”. Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Om het NNB als zo’n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van **ecologische verbindingszones** en het oplossen van **faunaknelpunten** in de wegenstructuur. Als de omstandigheden in een bepaald gebied (tijdelijk) verslechteren, dan kan een soort uitwijken naar een ander geschikt gebied. In het licht van de klimaatveranderingen is dit van toenemend belang. De ecologische verbindingszones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden.

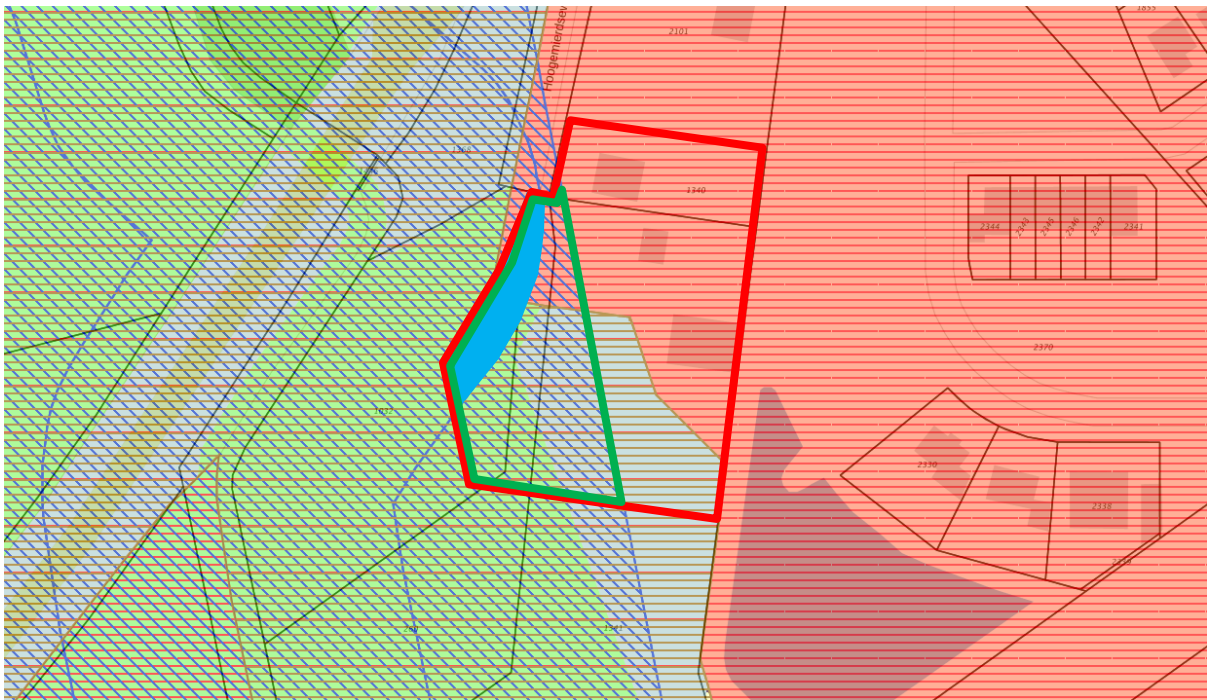
Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam **Natura 2000**.

Voor een klein deel van het bestemmingsplan is deze structuur opgenomen. Ter plaatse van dit deel zijn geen stedelijke ontwikkelingen beoogd. In de huidige situatie is dit deel in gebruik als akker en zijn geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig. Voor een overzichtelijke regeling is dit deel, als onderdeel van een groter rechthoekige vlak toegevoegd aan de bestemming “Wonen”. In de bouwregels is door de verplichting de “geveleijn” niet te overschrijden verzekerd dat ter plaatse van dit deel geen bebouwing is toegestaan. In onderstaande afbeelding is het deel van de structuur waarvoor de bestemming “Wonen” wordt opgenomen met geel aangeduid. In rood is de plangrens aangeduid. In blauw de beoogde woning en bijgebouw. Woningbouw wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.



Aanduiding “Reservering waterberging”

BuroGkracht, creatief met leefomgeving, sterk in omgevingsrecht



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aanduiding “Behoud en herstel watersystemen”.

Vanuit de aanduiding “Behoud en Herstel Watersysteem” bestaat een ambitie om een strook van ten minste 25 meter in te richten ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van het watersysteem en de inrichting van een Ecologische Verbindingszone. Een nieuwe ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat een gebied hiervoor minder geschikt wordt en bij voorkeur wordt de geschiktheid verbeterd. Ter plaatse van deze aanduiding is geen stedelijke ontwikkeling beoogd waardoor geen (nadelige) effecten zijn te verwachten. De delen van het plangebied die zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied kennen de aanduiding “Beekherstel”. Deze aanduiding is gelegen ter plaatse van de aanduiding “Behoud en herstel watersystemen”. Deze aanduiding wordt in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

De beoogde nieuwe woning wordt vormgegeven als een authentieke boerderijwoning die past bij het landelijk karakter van het gebied en directe omgeving. Ten aanzien van het deel van het plangebied dat is gelegen in het landelijk gebied is sprake van een landschappelijke inpassing. De aanleg en instandhouding van deze inpassing is in de regels van het bestemmingsplan verzekerd.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een bestaand erf aan de rand van een bestaand stedelijk gebied. De beschikbare ruimte wordt zo goed benut.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel- De Mierden

Onder de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht de ruimtelijke ambities van de gemeente in een structuurvisie vast te leggen. De Wet ruimtelijke ordening wordt vereenvoudigd en opgevolgd door de Omgevingswet. Naar schatting is dit in 2021. De Structuurvisie zal verdwijnen en vervangen worden door de Omgevingsvisie. Omdat een structuurvisie voor minimaal 15 jaar wordt opgesteld is in Reusel-De Mierden gekozen om nu al direct een omgevingsvisie te maken. Deze heeft dezelfde status als een structuurvisie.

Een Omgevingsvisie beschrijft de stip op de horizon, een foto als het ware van hoe de gemeente er over 15 jaar uit ziet. Het gaat over de fysieke leefomgeving waarbij wordt beschreven hoe het grondgebied is ingericht (de ruimte), hoe de inwoners hier veilig en gezond kunnen leven (het sociale) en wat er aan bedrijvigheid is (de economie).

In de Omgevingsvisie is door de gemeente tien keuzes gemaakt essentieel zijn voor de toekomst. Zo is onder andere beschreven op welke plek woningbouw wenselijk is, hoe er met de intensieve dierhouderij wordt omgegaan, waar natuur ontwikkeld kan worden en hoe de kernen kunnen worden versterkt.

In de Omgevingsvisie wordt meer dan voorheen gekeken naar mogelijkheden. Naar wat een initiatief bijdraagt aan de omgeving. Ondernemers en inwoners krijgen ruimte om initiatieven te ontwikkelen die passen bij hun wensen, maar ook in balans zijn met de omgeving.

De locatie is gelegen aan de rand van de zone genoemd als "Lintbebouwing". De beoogde ontwikkeling voorziet in een versterking van deze lintstructuur door de beëindiging ervan middels de bouw van een nieuwe woning met het karakter van een authentieke boerderij te versterken.



Visiekaart Lage Mierde

Uitsnede "Omgevingsvisie" met in rood het plangebied.

De omgevingsvisie stelt verder dat het zicht vanaf de linten naar het achterliggende landschap niet mag dichtslippen. De achterzijde van de locatie is reeds voor een belangrijk deel ontwikkeld met de nieuwbouwwijk "De Hasselt II". Van een open landschap, achter dit deel van het lint is geen sprake. Bovendien is de openheid bij dit deel van het lint vooral zichtbaar vanaf de Hoogemierdseweg doordat de projectlocatie is gelegen aan een van de straat af gezien wijkend woonpad. De beoogde ontwikkeling versterkt de bebouwingsstructuur waardoor het zicht op het openlandschap vanaf de Hoogemierdseweg beter wordt begeleid en de openheid beter wordt ervaren.

Woonvisie 2018-2023

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het sturingskader voor actuele woningmarktvraagstukken vastgesteld; De Woonvisie 2018-2023. Ten aanzien van nieuwbouw is het de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren verder zal toenemen. Het zijn vooral de oudere huishoudens (1+2 persoons huishoudens van 55 jaar en ouder) die deze groei veroorzaken. Door deze groei zijn meer woningen nodig. De verwachte woningbehoefte voor de periode 2018-2028 ligt op ongeveer 550 woningen (ongeveer 55 woningen per jaar).

In lijn van deze prognose voor groei van het aantal woningen voor huishoudens van 55 jaar en ouder ligt de ambitie van de gemeente om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw uit te breiden. De geplande nieuwe woning wordt levensloopgeschikt uitgevoerd en voldoet daarom aan één van de ambities uit het actuele woningbouwbeleid.

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 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Reusel- De Mierden streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. De nieuwe woning wordt op de bestaande weg ontsloten. Op basis van de CROW-rekentool is berekend dat voor de nieuwe woning minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen worden voorzien. Op eigen terrein is voldoende ruimte om dit aantal in te passen. De ontwikkeling leidt, op basis van de CROW-rekentool tot een toename van de verkeersgeneratie met 8 voertuigen per gemiddelde weekdag etmaal. De capaciteit van de bestaande infrastructuur is voldoende om deze toename op te vangen en af te voeren.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een verhardingstoename die kleiner is dan de grenswaarde van een toename van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Deze waterparagraaf geeft inzicht in hoe de beoogde ontwikkeling omgaat met, en wat de ontwikkeling betekent voor het aspect water.

Het gemeentelijk waterbeleid; “Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021”

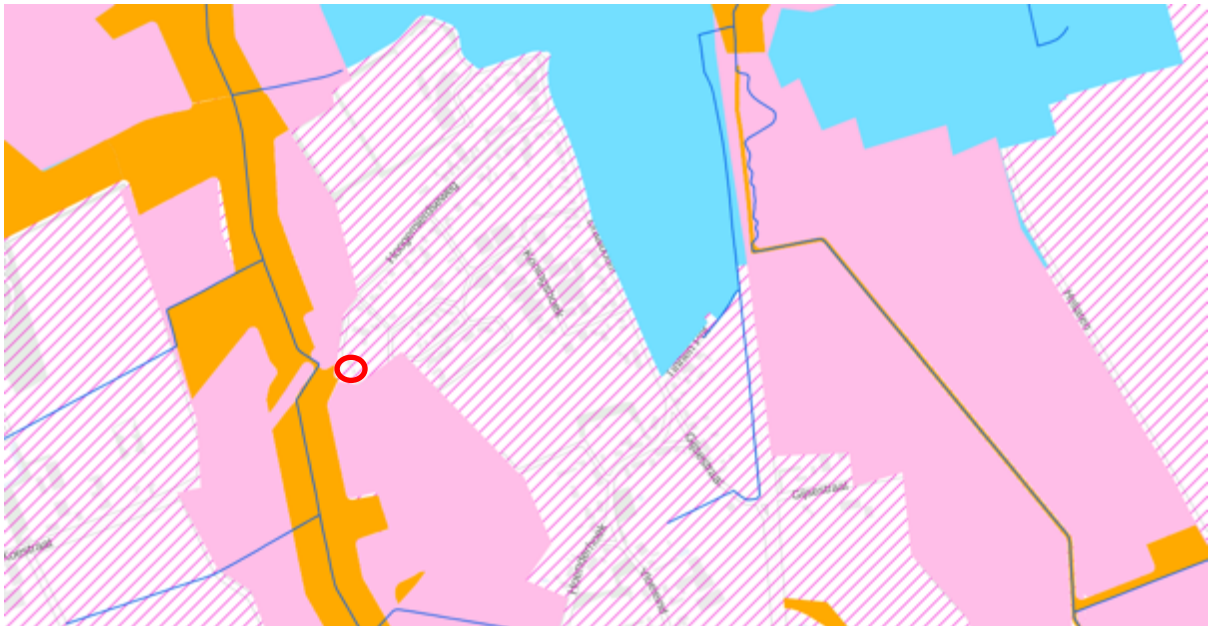
Het beleid en de ambities van de gemeente ten aanzien van het aspect “water” zijn beschreven in het “Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2017-2021” (VGR). Relevant voor de beoogde ontwikkeling is met name de strategie die bestaat ten aanzien van het omgaan met afvalwater en hemelwater. Hiervoor is het volgende bepaald:

- *“Nieuwe riolering wordt aangelegd volgens de geldende richtlijnen. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen de bebouwde kom betekent dit een gescheiden rioolsysteem. Bij kleinschalige in/uitbreidingen kan daarbij aansluiting van de gescheiden huisaansluiting op het bestaande (gemengde) systeem tijdelijk acceptabel zijn. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.*
- *Indien doelmatig draagt de perceelseigenaar een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave. Het niet aansluiten van hemelwater heeft hierbij altijd de voorkeur boven het afkoppelen (en gescheiden afvoeren).”*

De gemeente hanteert in haar beleid een bergingseis voor hemelwater van 20 millimeter.

Beschermingsgebied

Op basis van de [Watertoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een “beschermde zone”. Wel is voor de projectlocatie bepaald dat ze is gelegen in een invloedsgebied Natura 2000. De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op een Natura 2000 gebied. In paragraaf 5.4 zal hier nader op worden ingegaan. De locatie is gelegen in de nabijheid van de Reusel. Hiervoor geldt dat deze is aangeduid als “Beschermd gebied waterhuishouding” en “Beekdal”. De gronden direct westelijk van het plangebied zijn in bezit van initiatiefnemer en worden overgedaan aan het Waterschap. Dit maakt het mogelijk voor het Waterschap om haar ambities ten aanzien van waterberging en waterhuishouding te verwezenlijken. Het Waterschap is vanaf de start van de planvorming met initiatiefnemer, gemeente en Brabants landschap in overleg. Het Waterschap kan zich vinden in de plannen.



Uitsnede kaart “beschermende gebieden keur” met in rood het plangebied.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 1 woning en het deels verharden van het terrein met terreinverharding neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie beperkt toe met 164 m². Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige en toekomstige verharding.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	398	780
Terreinverharding	1010	792
Totaal	1408	1572

Bodem en Grondwater

Het plangebied is op basis van bodemdata.nl gelegen op een hoge zwarte enkeerdgronden op lemig fijn zand (zEZ23). Zand is geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Op basis van het huidig maaiveld van het nieuwbouwplan “De Hasselt” is de maaiveldhoogte gelegen op circa 25,40 meter + NAP. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 80 centimeter onder maaiveld op 24,60 meter + NAP is gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid van de locatie is de beek de Reusel gelegen. De gronden tussen de locatie en de beek worden eigendom van het Waterschap en gemeente. Voor het plangebied is een stuw in De Reusel gelegen. Doordat de woning circa 0,4 meter boven het bestaande maaiveld zal worden gerealiseerd en er rondom de woning gedraineerd zal worden, is het niet aannemelijk dat het bouwplan last zal hebben van een te hoge waterstand.

Hemelwater

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 1 woning neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 164 m² toe. De gemeentelijke bergingseis van 20 mm betekent een totale watersom van 3,28 m³.

Het regenwater dat op de terreinverharding en bebouwing terecht komt zal middels een bezinkput worden geïnfiltreerd in de bodem en/of duurzaam worden hergebruikt. Er zal een overloop worden gerealiseerd die afwatert op de bestaande sloot aan de zijde van het nieuwbouwplan "De Hasselt". Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie waardoor voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitlogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het bestaande pand, nummer 39 is de laatste huisaansluiting op vrijvervalriolering. Om de nieuwbouw aan te sluiten, is de voorkeur om deze ook onder vrijverval aan te sluiten. De nieuwe woning komt circa 0,4 meter hoger te staan dan het huidige maaiveld. Hierdoor is het mogelijk de riolering onder vrij verval aan te leggen.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

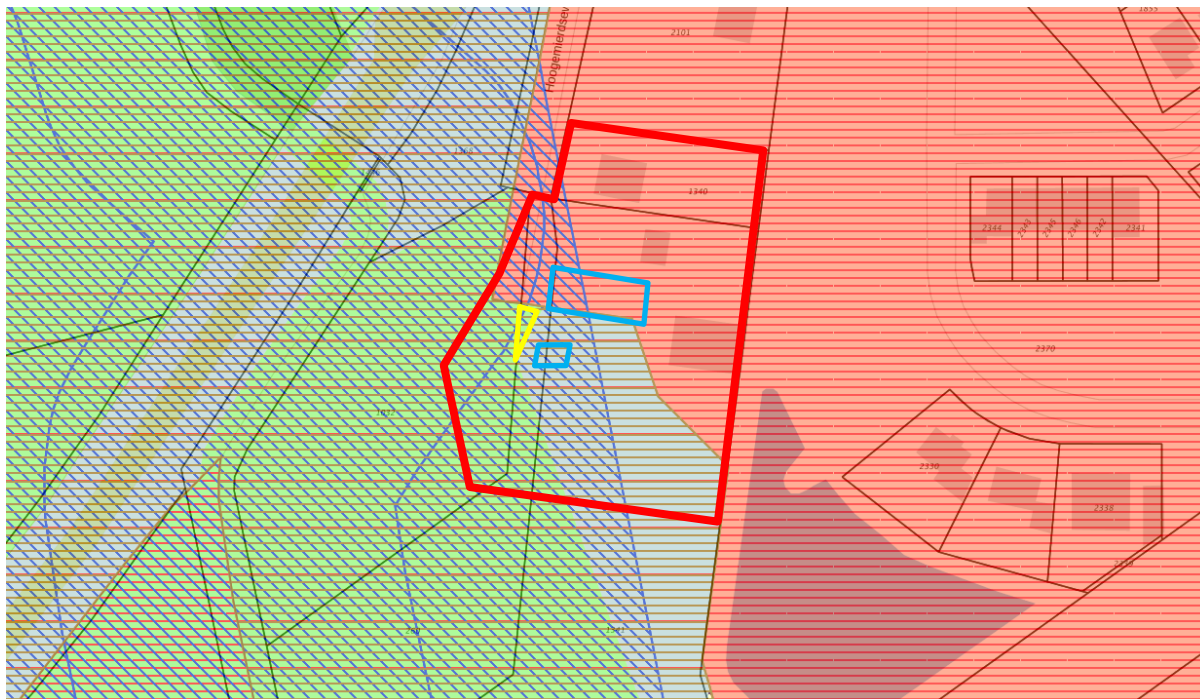
5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

"Gebieden"

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in het NatuurNetwerkBrabant. De akker grenzend aan de planlocatie zal betrokken worden bij natuurontwikkeling: beekherstel Reuseldal. En vermoedelijk worden omgezet in soortenrijk grasland of kruiden- en faunairijk grasland. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzichte van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura-2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen op de grens met het NatuurNetwerkBrabant (NNB). De aangrenzende akker behoort deels tot het NNB. Men is voornemens het gele vlakje (in onderstaande afbeelding) om te zetten van de agrarische bestemming naar bestemming wonen. Momenteel is dit deel van de akker nog in gebruik en is qua actuele natuurwaarden niet hoog: zanderige akker, zonder gradiënten of opgaande groenstructuren en zonder watervoerende structuren. Aanpassing van de bestemming heeft geen verslechtering van de actuele natuurwaarden tot gevolg.



Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Op de planlocatie ontbreken geschikte biotopen voor beschermde ongewervelden.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. De planlocatie was visueel goed te onderzoeken. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een vrijgestelde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen,*
- zijn er sporen van aanwezigheid en*
- is er sprake van een foerageergebied?*

*De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Bruikbare spouwruimtes of andere voor vleermuizen geschikte kieren of openingen ontbreken. Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving kunnen algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.”*

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouw van één nieuwe woning op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten. Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Reusel- De Mierden heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel ter plaatse van de nieuwe woning is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. In het in voorbereiding zijnde komplan “Stedelijk gebied 2018” heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.1. Deze waarde heeft bepaald dat voor het bouwen van oppervlakten groter dan 2.500 m² en met een diepte van meer dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is. De bestemming Agrarisch uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” heeft geen beschermende waarde. Voor dit deel van het plangebied zijn ook geen bouwactiviteiten beoogd.

Het deel van het plangebied dat is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft de dubbelbestemming “Archeologische verwachtingswaarde”. Deze waarde heeft bepaald dat voor het bouwen van oppervlakten groter dan 100 m² een onderzoek noodzakelijk is. In dit deel van het plangebied zijn geen bouwactiviteiten gepland. De dubbelbestemming zal worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

Erfgoedkaart

Voor een beoordeling van de delen binnen het plangebied die zijn gelegen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” en waarvoor geen beschermende waarde in de regels is opgenomen geldt dat er geen bouwontwikkelingen zijn gepland. Om toch, ook voor delen inzicht te hebben in eventuele archeologische waarden is de Erfgoedkaart van de gemeente geraadpleegd. Op basis van deze kaart is duidelijk dat deze overige gronden dezelfde verwachtingswaarde hebben als de grond waarvoor de onderzoek verplichting met de grenswaarde voor gebouwen groter dan 2.500 m² is bepaald. Omdat de overige gronden niet bebouwd gaan worden, direct naast de gronden met wel een beschermende waarde zijn gelegen en bovendien op basis van de Erfgoedkaart dezelfde archeologische verwachtingswaarde hebben is archeologisch onderzoek ook voor deze delen van het plangebied niet nodig.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevallsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn op basis van de Erfgoedkaart geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

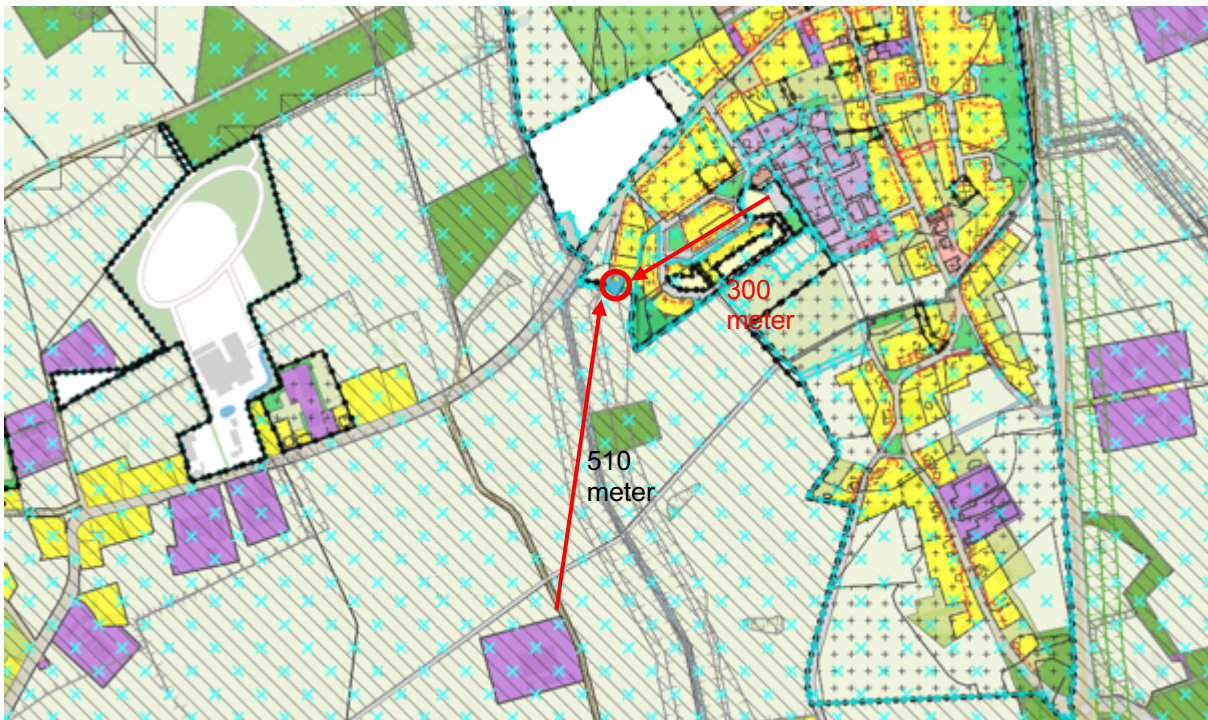
Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Zonering

In de nabijheid van het de projectlocatie zijn op korte afstand geen solitaire bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is het bedrijventerrein Koningshoek. De afstand van het bedrijventerrein en de nieuwe woning is ruim 300 meter. De toegestane milieucategorie is maximaal 3.1. De richtafstand bij deze categorie is 50 meter. Hier wordt ruim aan voldaan. In onderstaande afbeelding is de afstand van de projectlocatie tot het bedrijventerrein aangeduid.



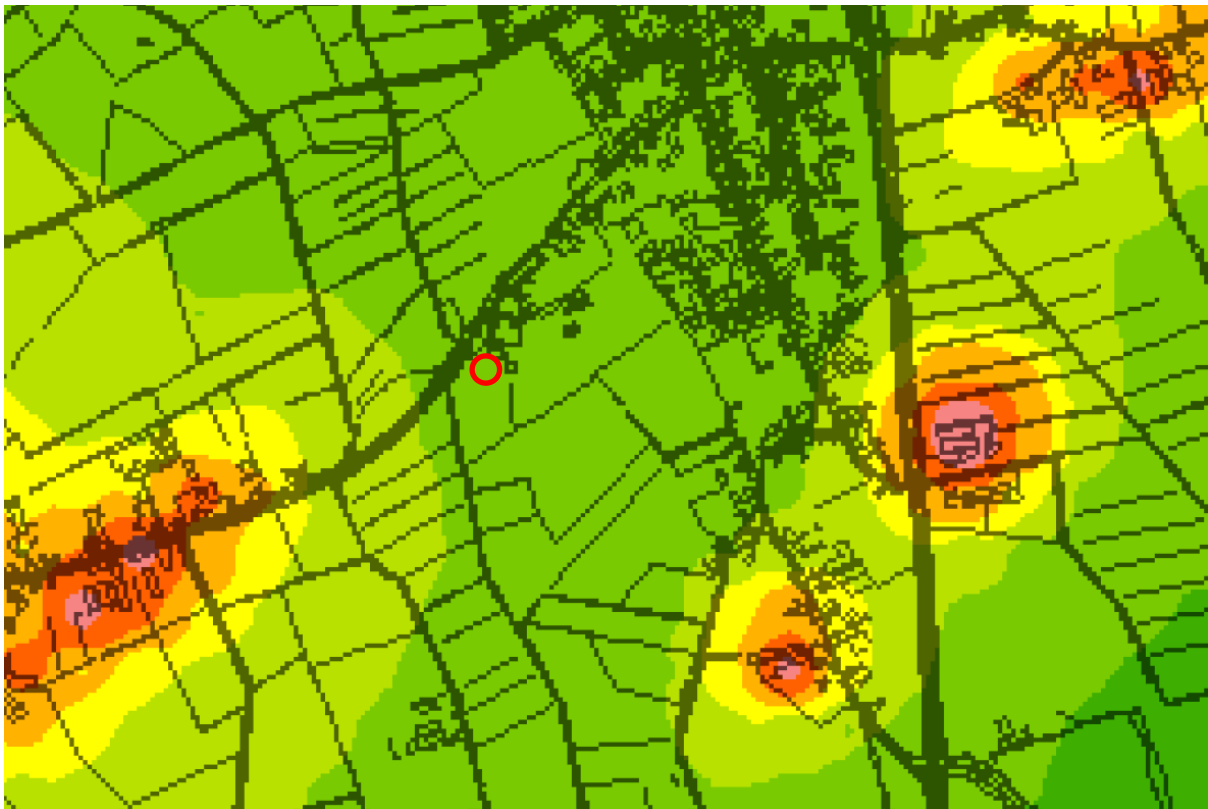
Uitsnede bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ook bevindt zich aan de rand van het bedrijventerrein op een afstand van 300 meter tot het plangebied een huisartsenpraktijk. Deze maatschappelijke bestemming (categorie 1) heeft op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

Voor agrarische bedrijven is in de VNG-brochure bepaald dat maximaal categorie 4.1 geldt. De richtafstand voor deze categorie is 200 meter. De veehouderij die het dichtst bij het plangebied is gelegen bevindt zich op een afstand van 510 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

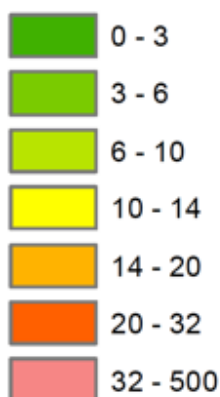
Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwt een woning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van andere bedrijven. Dit betekent dat bij de beoogde ontwikkeling er een hindergevoelig object zal worden toegevoegd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht gezocht in de achtergrondbelasting. De streefwaarde voor buitengebied en kernrandzone's is op basis van de Gebiedsvisie Gemeente Reusel-De-Mierden 2013, horende bij de verordening van de gemeente gesteld op 5 Ou/ m³. De projectlocatie kent een achtergrondbelasting die kleiner is dan 5 Ou/ m³. Er is dus sprake van een gezond woon-, en leefklimaat.



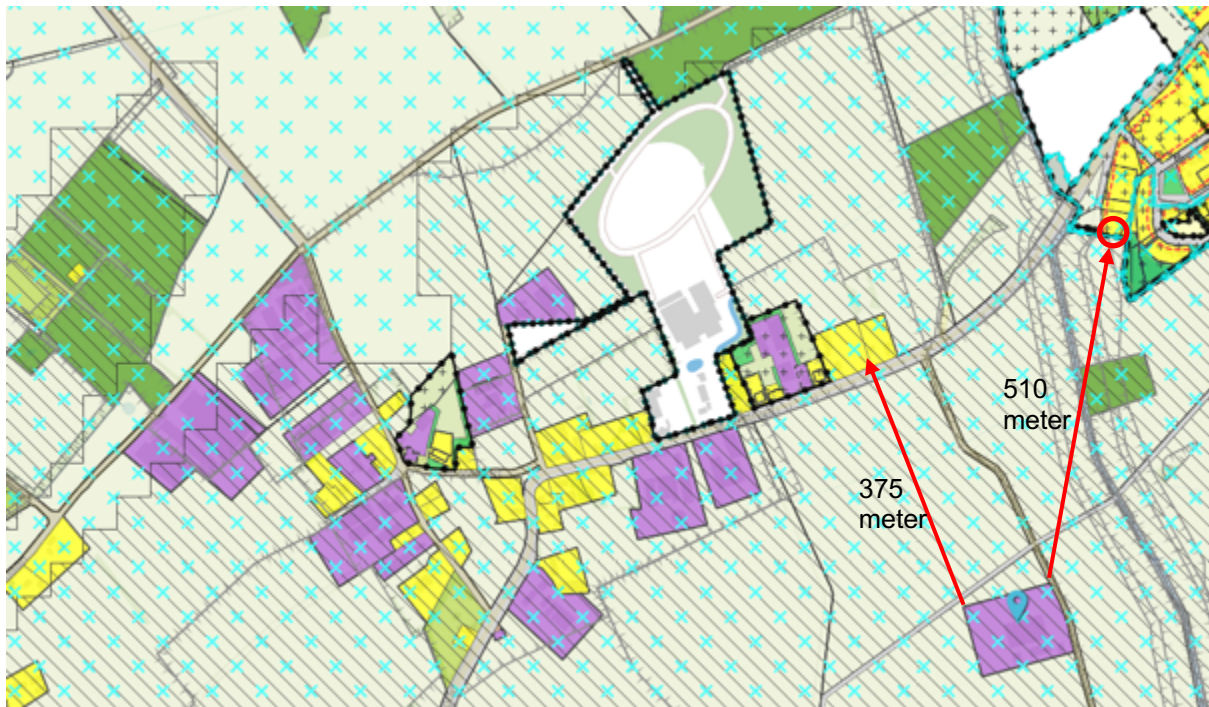
Uitsnede uit de kaart achtergrondwaarde huidige situatie met in rood de projectlocatie; bron: gemeente Reusel- De- Mierden.

Leefklimaat in ou_E/m³



Legenda bij de uitsnede uit de kaart achtergrondbelasting huidige situatie; bron: gemeente Reusel- De- Mierden.

Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Met de toevoeging van een extra woning kan er sprake zijn van een situatie dat een bedrijf belemmerd wordt. De bestaande veehouderijen zijn op grote afstand van de projectlocatie gelegen. Onderstaande afbeelding geeft in paars de ligging van de agrarische bedrijven weer. In rood is het plangebied aangeduid.



Uitsnede bestemmingsplan met in paars de bestaande agrarische bedrijven; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is het bedrijf aan de Hoolstraat 11. Het betreft een bedrijf met een vaste afstand van 50 meter. Dit bedrijf is gelegen op circa 510 meter van het plangebied. Op circa 375 meter afstand is het dichtstbijzijnde geurgevoelig object gelegen. Deze bestaande woning is dus op een kleinere afstand tot het bedrijf gelegen dan de nieuwe woning.

Ook voor de overige in de omgeving aanwezige veehouderijen geldt dat tussen de projectlocatie en deze veehouderijbedrijven reeds woningen zijn gelegen. Deze veehouderijen worden, als dat het geval is reeds in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze bestaande woningen. Met de toevoeging van een nieuwe woning op een grotere afstand zullen de gebruiksmogelijkheden van de veehouderijen niet worden aangetast.

Spuitzones open teelten

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemer. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.

2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, 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.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben, is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, 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, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Hoogemierdseweg. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Daarnaast is ook inzicht nodig of sprake is van een goed woon,- en leefklimaat. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek optreden gevelbelasting, K+Adviesgroep, 28 augustus 2018). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Hoogemierdseweg 60 km/uur

De geluidbelasting ten gevolge van de Hoogemierdseweg 60 km/uur is maximaal 40 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh.) zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Gezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.

Goede ruimtelijke ordening

Hoogemierdseweg 30 km/uur

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt in geen waarneempunt overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.”*

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

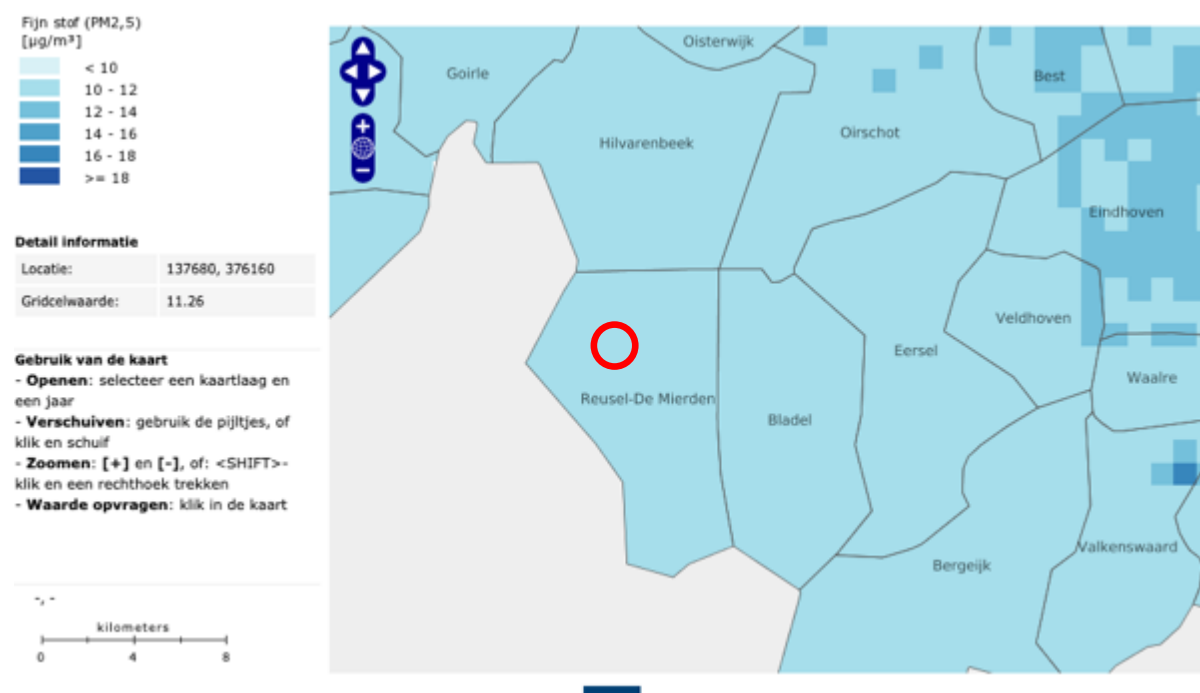
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft de mogelijkheid voor de bouw van één nieuwe woning. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Inzicht is gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (RIVM.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm2,5) met in rood de projectlocatie; bron: RIVM.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd (verkennd bodemonderzoek, Lankelma, dd 17 augustus 2018). De conclusie luidt als volgt;

“Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,3 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonsters MM1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met PCB aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In de overige grondmengmonsters (MM2 t/m MM5) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis B2 is nikkel matig verhoogd aangetroffen en cadmium, kobalt en zink licht verhoogd. Het matig verhoogd gehalte aan nikkel in peilbuis B2 is middels een herbemonstering bevestigd.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.”

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

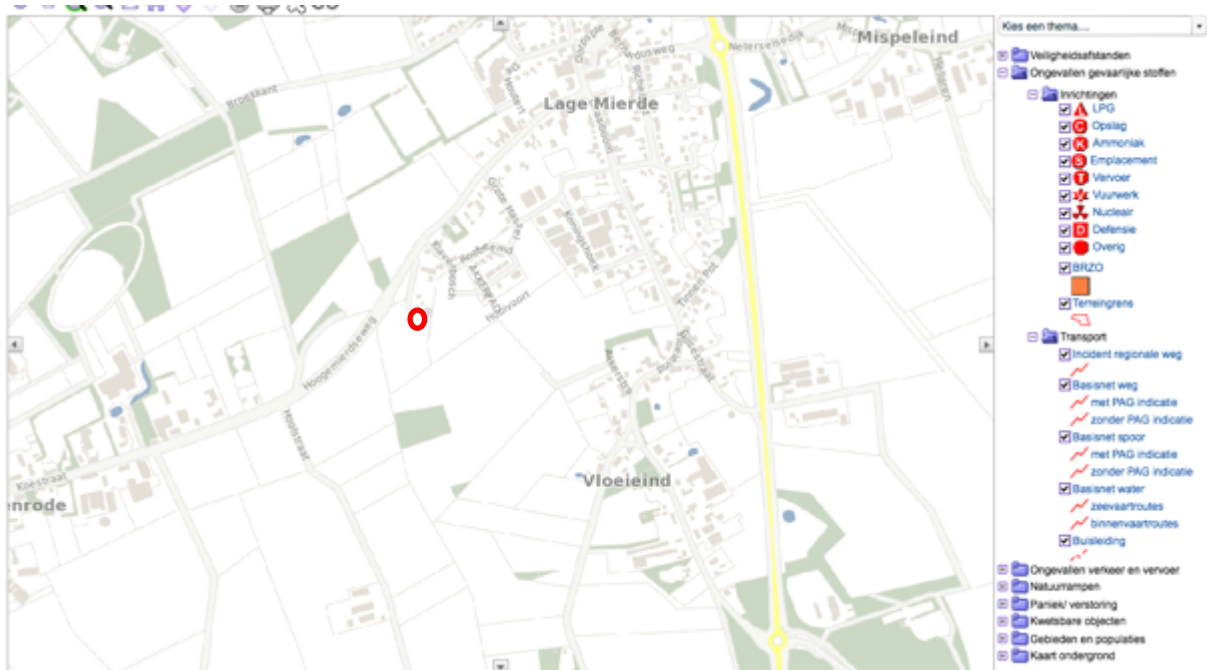
De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige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

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuwe woning (kwetsbaar object) mogelijk gemaakt. Hiervoor is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen).

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan de Koestraat 8 op circa 650 meter afstand van de nieuwe woning. Dit vleesvarkensbedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 99 kg/ jaar.

5095 BD, Koestraat 8, HOOGHE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikingsdatum: 16-12-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

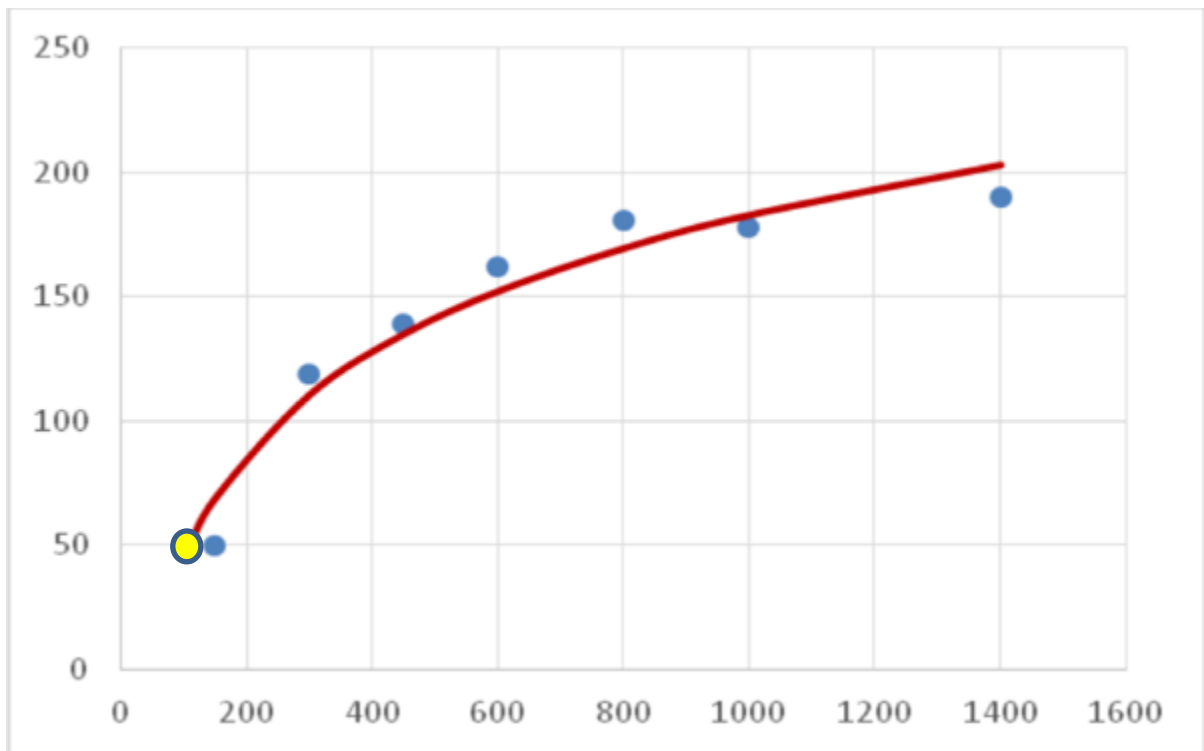
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	272	1224	272	12	6256	42
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	313	939	313	14	7199	48
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	60	180	60	3	1380	9
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	3	15	0	4	0	0
Totalen							648	2358	645	33	14835	99	

Sluit venster

Vergunde situatie Koestraat 8; Bron: Bestand Veehouderij Bedrijven.

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Voor het genoemde bedrijven betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 50 meter moet worden aangehouden. Onderstaande afbeelding duidt dit bij de gele stip aan.



Grafiek 3, Vleesvarkens, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.

Het plangebied is op circa 650 meter afstand van het bedrijf gelegen en dus niet gelegen binnen de risicocontour van 50 meter. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat. De overige veehouderijbedrijven zijn op nog grotere afstand van de woning gelegen dan het bedrijf aan de Koestraat 8. Grafiek 3 van het toetsingskader 1.0 reikt tot een maximale risicocontour van 200 meter bij een fijnstofemissie van 1400 kg/ jaar. Bedrijven met een dergelijke fijnstofemissie zijn niet op een afstand kleiner dan 200 meter van het de nieuwe woning aanwezig. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in twee recente bestemmingsplannen. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Groen - Landschapselement en Wonen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5.1. Tot slot kent het plan de gebiedsaanduidingen overige zone – ecologische hoofdstructuur en overige zone – zoekgebied waterberging. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen en aanduidingen.

Bestemmingen

Groen - Landschapselement

Deze bestemming dient voor het gedeelte van het plangebied waar de landschappelijke inpassing voor het plan wordt gerealiseerd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming wonen. De gronden zijn bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarden, maar mogen binnen de grenzen daarvan tevens als tuin worden gebruikt.

Wonen

Op de tot Wonen - Woningen bestemde gronden is één woning toegestaan. Er zijn bouwregels opgenomen waar het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken aan moeten voldoen. Voor het perceel gelden bijzondere regels in verband met het bestaande aan huis verbonden beroep. De afwijkende oppervlakte voor het totaal aan bijbehorende bouwwerken is voor het zuidelijk perceel middels een aanduiding geregeld. Voor het noordelijk perceel is aangesloten op de regeling uit het vigerend plan. Middels een aanduiding is voor één van de geplande bijbehorende bouwwerken een andere positie ten opzichte van het hoofdgebouw toegestaan.

Waarde – Archeologie 2 en 5.1

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Overige zone – ecologische hoofdstructuur

Voor deze gronden is een afzonderlijke aanduiding opgenomen zodat de gronden kunnen worden gewijzigd naar de bestemming Water of de bestemming Water – Natuur.

Overige zone – zoekgebied waterberging

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen teneinde te garanderen dat de waterbergende capaciteit van de gronden niet wordt aangetast. Hiertoe zijn bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de herziening. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Hoogemierdseweg 39-43 Lage Mierde” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het Waterschap is vanaf de start van de planvorming met initiatiefnemer, gemeente en Brabants landschap in overleg. Het Waterschap kan zich vinden in de plannen.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De zienswijzen die zijn ingediend en de wijze waarop daarmee is omgegaan is beschreven in de Nota van vooroverleg en zienswijzen die als bijlage aan de toelichting is toegevoegd.

Vervolgens kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan
- Natuurtoets
- Bodemonderzoek
- Geluidsrapport wegverkeerslawaaï
- Nota van vooroverleg en zienswijzen