

bestemmingsplan Kom Lage Mierde
gemeente Reusel-De Mierden

status: vastgesteld
datum: 7 mei 2013
projectnummer: 264020
adviseur: RNU/RVE/SRE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

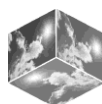
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Beschrijving	2
1.3	Plangebied	4
1.4	Doel	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Motivatie	6
2.2	Uitgangspunten / bestaande situatie	6
2.3	Nieuwe ontwikkelingen	9
3	Bestaande situatie	10
3.1	Ruimtelijke structuur	10
3.2	Functionele structuur	16
4	Beleidskader	20
4.1	Landelijk beleid	20
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Regionaal beleid	27
4.4	Gemeentelijk beleid	29
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	38
5.1	Water	38
5.2	Natuur	42
5.3	Cultuurhistorie	43
5.4	Bedrijfshinder	44
5.5	Geluid	46
5.6	Luchtkwaliteit	46
5.7	Bodemkwaliteit	47
5.8	Externe veiligheid	47
5.9	Technische infrastructuur	48
5.10	Duurzaamheid	49
5.11	Totaalbeeld aspecten	49
6	Juridische planbeschrijving	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Algemene toelichting verbeelding	50
6.3	Algemene toelichting regels	51
6.4	Bestemmingen	54

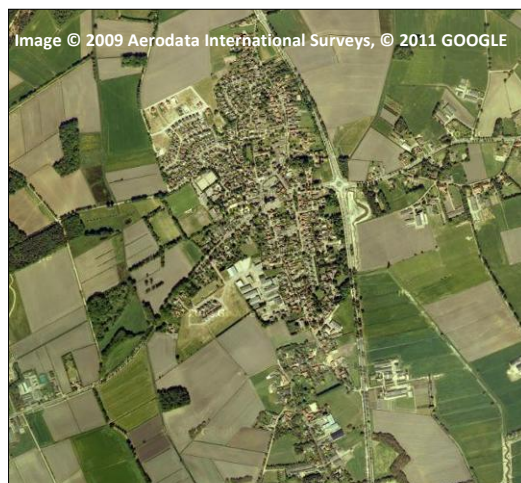


7	Uitvoerbaarheid	58
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.2	Economische uitvoerbaarheid/grondexploitatie	58
8	Procedure	60
8.1	Te volgen procedure	60
8.2	Vooroverleg/inspraak	60
8.3	Uitkomsten vooroverleg/inspraak	61
8.4	Ontwerpbestemmingsplan	61
8.5	Uitkomsten zienswijzenprocedure	61
8.6	Vaststelling bestemmingsplan door Raad	62
Bijlage 1:	Inspraakverslag	
Bijlage 2:	Nota van zienswijzen	





topografische ondergrond Lage Mierde



luchtfoto Lage Mierde

1 Inleiding

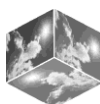
1.1 Aanleiding

De gemeente Reusel-De Mierden streeft naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen voor de kleinere kernen. De grote hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, in Lage Mierde zelf 11 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Lage Mierde. Voor de kernen Hooge Mierde en Hulsel zijn vergelijkbare plannen opgesteld.

Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van Lage Mierde is opgesteld in de negentiger jaren en is daarmee verouderd. Het meest recente plan, uit 2001, beslaat enkel de uitbreidingswijk De Hasselt. Verder zijn er voor de gehele gemeente Reusel-De Mierden twee bestemmingsplannen opgesteld met betrekking tot de wijziging van planvoorschriften van diverse bestemmingsplannen (2001) en met betrekking tot Mantelzorg (2004). Een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen in paragraaf 4.4.8 weergegeven.

Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een uniforme en actuele planologische regeling. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in paragraaf 4.4.8 genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Reusel-De Mierden geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.





impressie plangebied

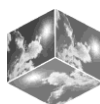
1.2 Beschrijving

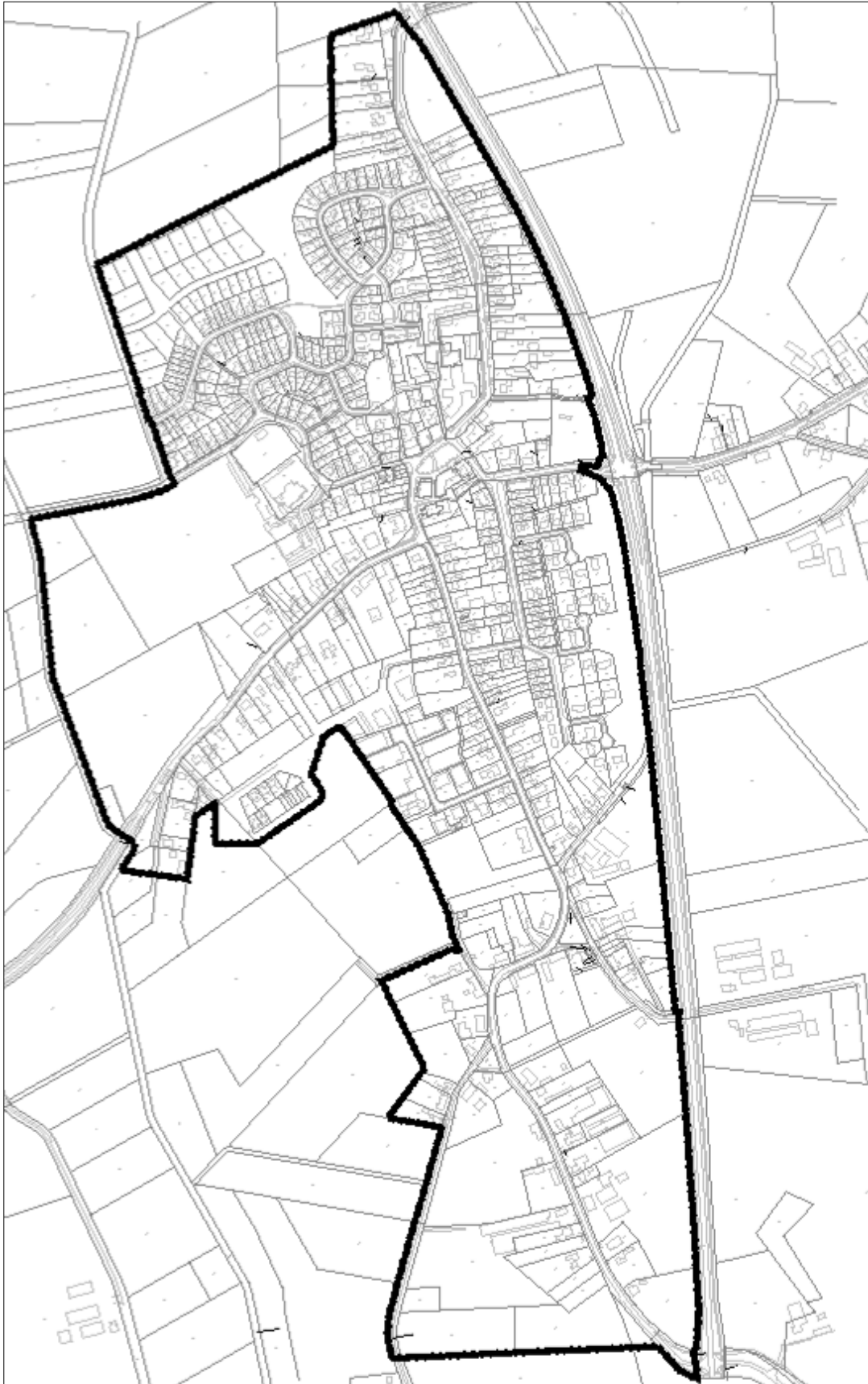
Voor de kern Lage Mierde gelden dus diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse perioden en hebben geen eenduidig beleid.

De Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, voorziet in de verplichting om bestemmingsplannen om de 10 jaar te herzien (bestemmingsplannen verliezen hun rechtskracht na 10 jaar). Het grootste plan voor Lage Mierde is al meer dan 10 jaar oud is dus een herziening is wenselijk.

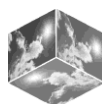
Voor de burger kunnen veel praktische nadelen zitten aan gedateerde bestemmingsplannen als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Het is gewenst voor de hele kern één planologisch toetsingskader te hebben.

In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Lage Mierde staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen. Vervolgens dient aan de hand van de vigerende plannen gesignaleerd te worden of infrastructuur, groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Dit om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te kunnen leggen en te voorzien van een adequate regeling.





ondergrond plangebied met planbegrenzing



Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Indien het planvoornemen voorziet in een beperking van bestaande rechten dienen hier wel dringende redenen voor aanwezig te zijn. Beperkingen liggen echter niet voor de hand uitgezonderd de mogelijkheid om in binnen een aantal bouwvlakken een tweede woning te realiseren.

Binnen de bestemming Wvll uit het bestemmingsplan uit 1993 bestaat de mogelijkheid om binnen het bouwvlak een tweede woning te realiseren. De bouwvlakken zijn echter dusdanig van omvang dat de bouw van een tweede woning niet reëel is. Derhalve heeft de gemeente met deze herziening van het bestemmingsplan besloten de bouwmogelijkheid te laten vervallen.

1.3 Plangebied

De kern Lage Mierde is gelegen in het noorden van de gemeente Reusel-De Mierden. Het is na de kern Reusel de grootste kern binnen de gemeente. Lage Mierde is gelegen ten oosten van de N269, de verbindingsweg tussen Reusel en Hilvarenbeek.

Kenmerkend voor Lage Mierde is de langwerpige vorm, door de historische bebouwingslijnen die de dragers van de dorpsstructuur zijn.

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden die zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Het betreft voornamelijk een woonkern. In het westen is het bedrijventerrein Koningshoek gelegen.

De perceelsgrenzen gelden veelal als grens van de bestemmingsplannen. Deze grens is mede bepaald aan de hand van het bestemmingsplan buitengebied en de uitbreidingslocatie waar een apart plan voor is gemaakt, de Hasselt. Het huidige gebruik heeft op een aantal locaties aanleiding gegeven voor aanpassing van de grenzen van het bestemmingsplan.

1.4 Doel

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Tevens wordt de regeling afgestemd op de bestemmingsplanregels zoals die reeds gelden voor alle andere bebouwde kommen in de gemeente. Het bestemmingsplan wordt daarvoor digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar opgesteld.

Het huidige beleid voor Lage Mierde is verouderd en speelt niet in op de recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt.

Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.



1.5 Leeswijzer

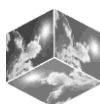
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het volgende hoofdstuk de huidige situatie van de kern Lage Mierde beschreven. In dit hoofdstuk worden ook eventuele nieuwe ontwikkelingen beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande ruimtelijk en functionele structuur waarbij het plangebied is geanalyseerd met behulp van de lagenstructuur.

Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente uiteengezet. Dan volgt een hoofdstuk waarin de belangrijkste planuitgangspunten worden weergegeven en wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, en archeologie.

In hoofdstuk 7 is een juridische beschrijving van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin de diverse bestemmingen.

Tenslotte besteed hoofdstuk 8 aandacht aan de uitvoerbaarheid en de procedure, die onderhavig bestemmingsplan doorloopt of doorlopen heeft.





impressie plangebied



impressie plangebied

2 Planbeschrijving

2.1 Motivatie

Dit bestemmingsplan leidt tot een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart.

Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen. Voorzieningen zijn aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Lage Mierde vervangt, na vaststelling, meerdere oude bestemmingsplannen met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.

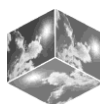
2.2 Uitgangspunten / bestaande situatie

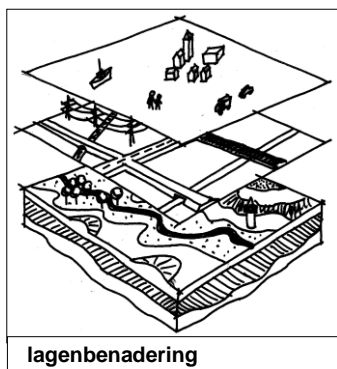
2.2.1 Inventarisatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor de kom Lage Mierde aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven. Hiervoor is afgewogen of dat ook overeenkomt met het toekomstige beleid. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart is het resultaat te zien.

2.2.2 Informatieavond

De inventarisatiekaart is op 7 mei 2007 aan de inwoners van Lage Mierde en belangstellenden gepresenteerd. Tevens is de kaart op de website van de gemeente geplaatst en heeft de kaart medio april en mei 2007 in het gemeentehuis gehangen.





Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken en hebben de gelegenheid gekregen om hun reactie op de inventarisatiekaart te geven. Deze reacties hebben geleid tot een enkele aanpassing. Deze is op de definitieve inventarisatiekaart verwerkt.

2.2.3 Analyse met behulp van de lagenstructuur

De verschijningsvorm van de bestaande bebouwde omgeving is te verklaren aan de hand van de lagenstructuur, bestaande uit een laag ondergrond, een laag infrastructuur en een laag occupatie (gebruik).

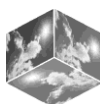
De ondergrond kan worden beschreven met behulp van gegevens over geomorfologie (vorm van de ondergrond), bodem (samenstelling van de ondergrond), waterhuishouding, natuur, landschap, beplanting en cultuurhistorie. De infrastructuur is opgebouwd uit de netwerken van wegen, vaarwegen en leidingen. De lagen ondergrond en infrastructuur zijn sturend voor het ruimtegebruik van de derde laag. Dit ruimtegebruik valt grofweg uiteen in wonen, werken en recreëren, met de daarbij noodzakelijke voorzieningen.

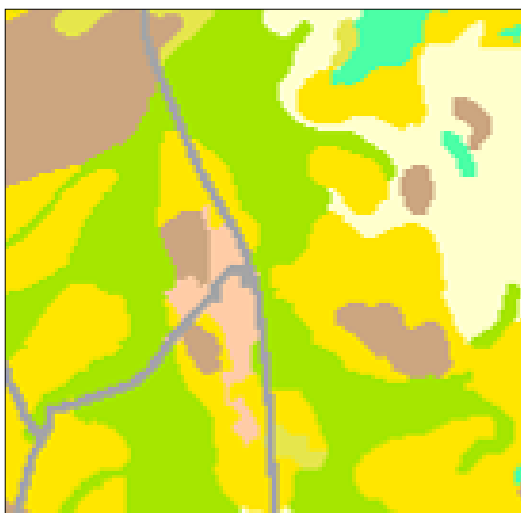
De voorgestane analyse conform de lagenbenadering is relevant omdat veel beleidsnota's en studies zo worden opgebouwd en dus aansluiting gevonden kan worden bij de overige informatie. Deze basale gebiedskennis was overigens bij onze voorouders, tot de 19^e eeuw, zulk een gemeengoed dat plaatskeuze in het landschap daarop van nature gebaseerd was. Op dit moment bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar die basale uitgangspunten.

Overigens geeft de lagenbenadering ook snel een inzicht in de waarden, die in het geding kunnen zijn bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, die een plaats moeten worden gegeven in de bestemmingsplannen. Zoals bekend, moeten bij nieuwe ontwikkelingen steeds de consequenties op milieugebied, voor de waterhuishouding, voor flora en fauna en voor cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht worden.

Thans bruikbaar onderscheid:

- nat-droog,
- beekdal randen-zandruggen
- duurzame randen.





geomorfologie bron: bodemdata.nl



bodem bron: bodemdata.nl

2.2.4 De ondergrond

Geologie

Lage Mierde behoort tot het Brabants Massief, waarin oude aardbreuken het landschap bij de ontwikkeling hebben gevormd. De gemeente, en dus ook de kern Lage Mierde, is gelegen ten zuiden van de Feldbissbreuk, op de hoge zijde. Geologische oude bodemlagen, zoals grove, al dan niet grindhoudende bodempakketten liggen hier relatief ondiep.

Geomorfologie

De geomorfologische structuur van Lage Mierde wordt gekenmerkt door de ligging tussen de beken de Reusel en de Raamsloop, die van noord naar zuid langs de kern lopen. Vooral de dekzandruggen en welvingen die aan de beekdalen grenzen werden al vroeg in gebruik genomen als landbouwgrond. Zowel vanwege de goede afwatering als vanwege het feit dat een dergelijke ligging gunstig was voor het boerenbedrijf. Dit verklaart dan ook de ligging van de Lage Mierde, een van oorsprong agrarische nederzetting.

Reliëf

Lage Mierde ligt op ongeveer 25 meter boven NAP. Door de insnijding van de beken zijn er in de omgeving kleine maaiveldverschillen.

Bodem

De bodem bestaat in de kern Lage Mierde uit enkeerdgronden: fijn zand. Dit zijn oude bouwlanden, die vanaf de late Middeleeuwen op de Pleistocene zandgronden zijn ontstaan door het opbrengen van mest vanuit potstallen vermengd met plaggen, die gestoken werden op de woeste gronden, zoals heide, bossen en beekdalen.





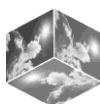
bijkomstgebouw gilden

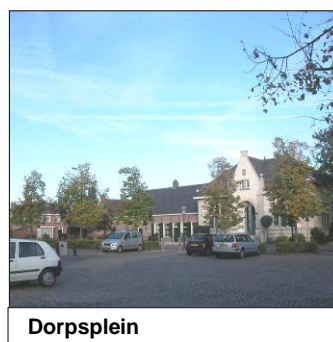
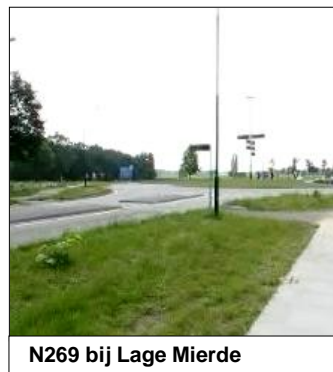
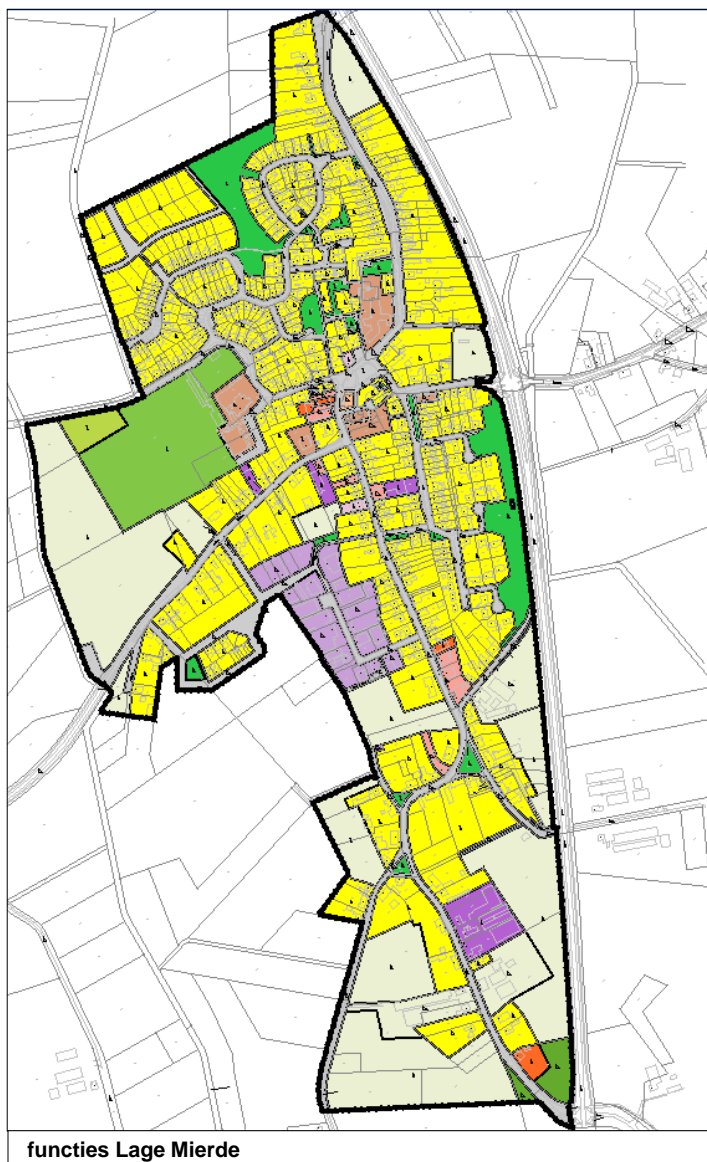
2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan worden meegenomen waarvoor de planologische procedure niet reeds is doorlopen.

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen om het hergebruik van het voormalige bankgebouw aan Draaiboom 16-18 ten behoeve van drie woningen mogelijk te maken. Hiervan mogen twee wooneenheden (levensloopbestendig/sociaal) op de begane grond en één wooneenheid op de verdieping worden gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling rondom het bijkomstgebouw ter plaatse van het gildeterrein is inmiddels een postzegelbestemmingsplan vastgesteld. De regeling is in dit bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.





3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Hoofdopzet

Lage Mierde is, na de kern Reusel, de grootste kern binnen de gemeente en is direct gelegen aan de provinciale weg N269. De kern is ontstaan op het oude akkercomplex, gelegen tussen de Reusel en de Raamsloop. De kern Lage Mierde bestaat oorspronkelijk uit de bebouwingsconcentraties Lage Mierde en Vloeieind. Het onderscheid tussen beide bebouwingsconcentraties is duidelijk herkenbaar.

Kenmerkend voor Lage Mierde is de langwerpige vorm, door de historische bebouwingslinten die de dragers van de dorpsstructuur zijn. In en rondom de oorspronkelijke structuur van Lage Mierde zijn in de jaren '70 en '80 uitbreidingswijken en -buurten gerealiseerd.





wijk De Hasselt in aanbouw



bebouwingslint

Momenteel wordt de kern uitgebreid in zuidwestelijke richting met de plannen De Hasselt I en de Hasselt II. Een gedeelte van deze wijk is reeds gerealiseerd. Een andere, recente uitbreiding van de kern is de ruimte-voor-ruimte verkaveling in het noorden.

Vloeiend kenmerkt zich door historische, agrarische bebouwing rond kleine, groene brinkjes. Het historische karakter is behouden gebleven, doordat er nauwelijks groei heeft plaatsgevonden.

In het westen van de kern is de open ruimte tussen de Draaiboom en de Hoogemierdseweg opgevuld met een kleinschalig bedrijventerrein, Koningshoek.

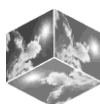
De voorzieningen van de kern zijn geconcentreerd rond en nabij het oude dorpsplein. Aan de oude linten zijn tevens nog enkele voorzieningen gelegen.

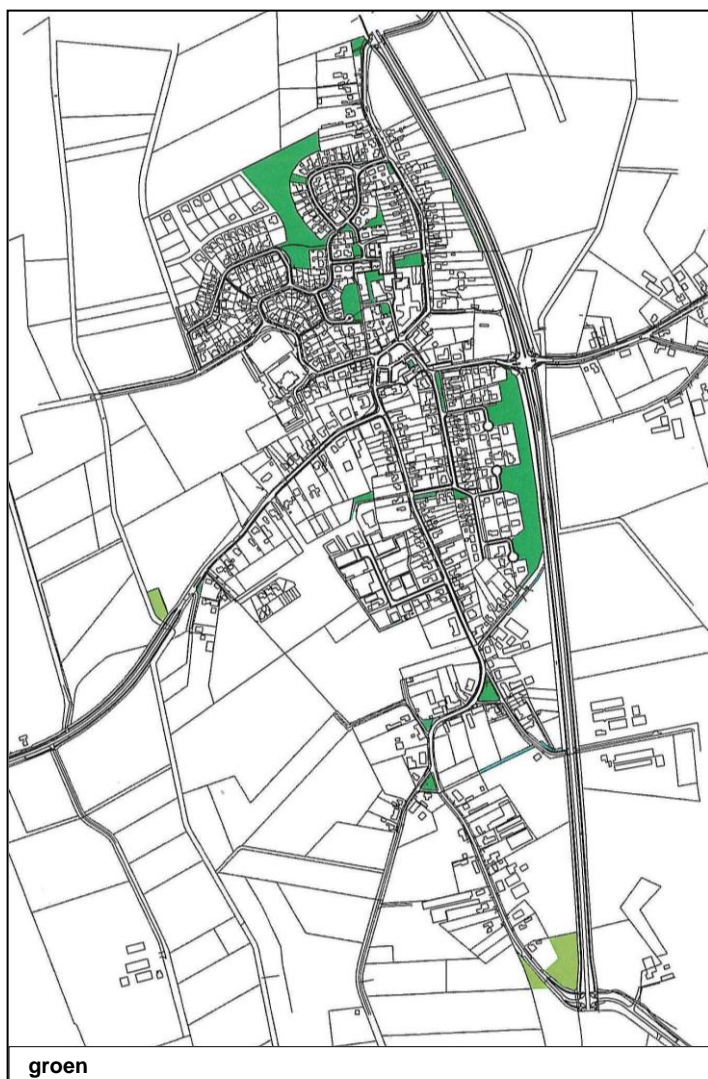
Kenmerkend voor de kern Lage Mierde zijn de oude bebouwingslinten die de dragers van de dorpsstructuur zijn, het centrale dorpsplein met de voorzieningen, het stedenbouwkundig zorgvuldig ingepaste noordwestelijke woongebied en de historische dorpsstructuur van Vloeiend.

3.1.2 Groenstructuur

De kern kent geen bosgebieden en is volledig bebouwd. De woningen die aan de rand zijn gelegen hebben diepe achtertuinen, die soms aangeplant zijn en soms als wei gebruikt worden.

In het oosten van de kern is een brede groenstrook gelegen, die functioneert als bufferzone tussen het woongebied en de weg N269. In het noorden is een groenzone aanwezig die voorheen bedoeld was als geleidelijke overgang tussen woon- en buitengebied.





Ganzeпоen



begeleidend groen



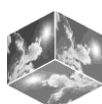
groene brinkjes Vloeiend

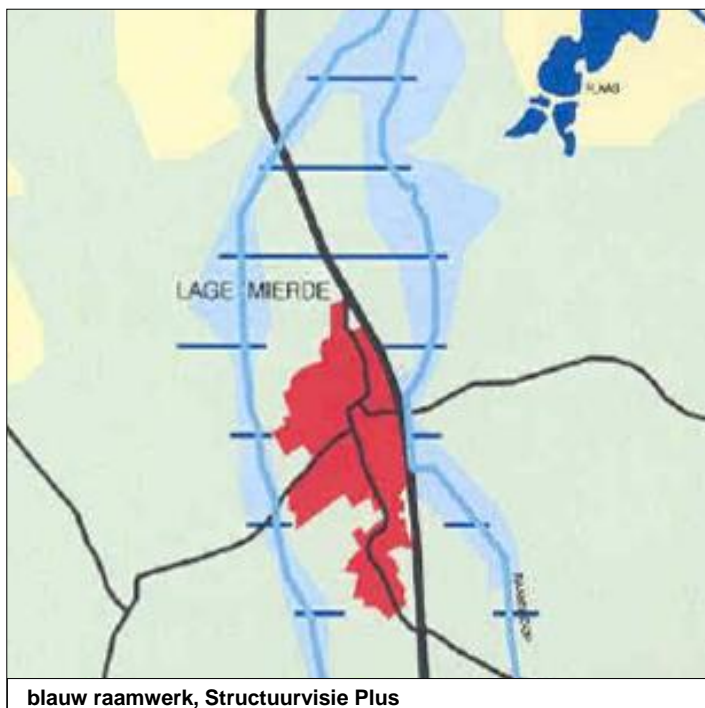
Sinds nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de noord-westkant van de kern, is deze groenzone tevens een afbakening van de aangrenzende buurten.

In het zuiden van de kern, wordt het voormalige buurtschap Vloeiend gekenmerkt door de groene brinkjes.

De overige groengebieden in de kern hebben de functie van (speel)veld en veraangena-men de leefomgeving.

Het merendeel van de wegen wordt begeleid door groenstroken, met of zonder bomenrij. De bewoners hebben hier en daar de groenstroken in gebruik genomen als (voor)tuin.





de Raamsloop



de Reusel

3.1.3 Waterstructuur

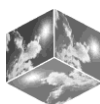
De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Reusel-De Mierden zijn de Reusel en de Raamsloop. Lage Mierde is gelegen tussen deze twee waterlopen. Ten oosten van de kern, achter de N269, is de Raamsloop gelegen en ten westen van de kern is de Reusel gelegen. Ten noorden van Lage Mierde, ter hoogte van de gemeentegrens, mondt de Raamsloop uit in de Reusel.

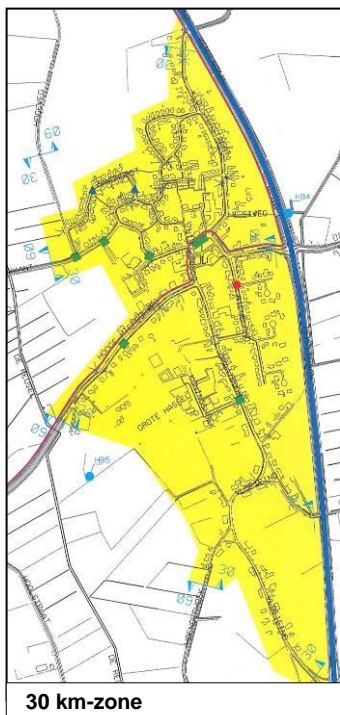
Binnen de kern zelf is geen open water aanwezig. Wel lopen in het zuiden langs de rand enkele sloten.

3.1.4 Verkeersstructuur

Lage Mierde is direct gelegen aan de N269, de provinciale weg van Reusel naar Hilvarenbeek en Tilburg, en heeft dan ook een optimale regionale ontsluiting. Dit maakt het dorp aantrekkelijk voor forensen. Lage Mierde heeft twee aansluitingen op de N269.

Alle wegen van de kern Lage Mierde zijn aangeduid als 30 km-zone. De hoofdontsluitingswegen van de kern zijn de Bernardusweg (aansluiting met N269), Dorpsplein (dorpscentrum), Hoogemierdseweg (richting Hooge Mierde), Draaiboorn en Vloeieind (zuidelijk gedeelte kern). De Kloosterstraat is geen doorgaande weg meer voor het gemotoriseerde verkeer en biedt in het noorden enkel doorgang voor langzaamverkeer. Voor het gemotoriseerde verkeer is het niet toegestaan om daar de N269 op te rijden.

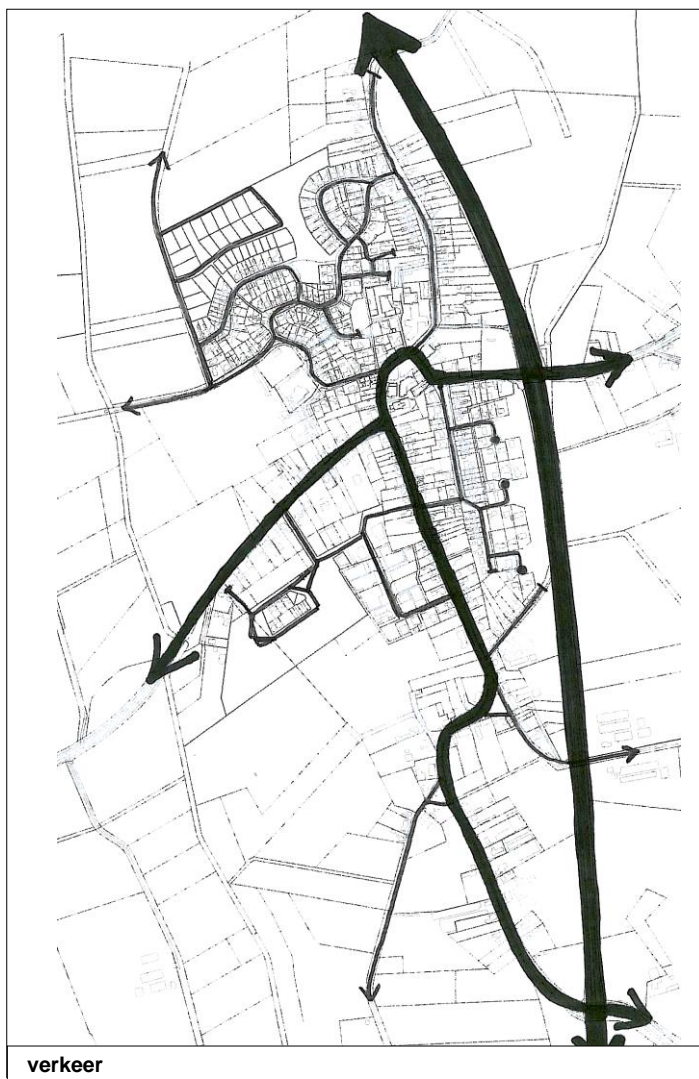




30 km-zone



toegangsweg Lage Mierde

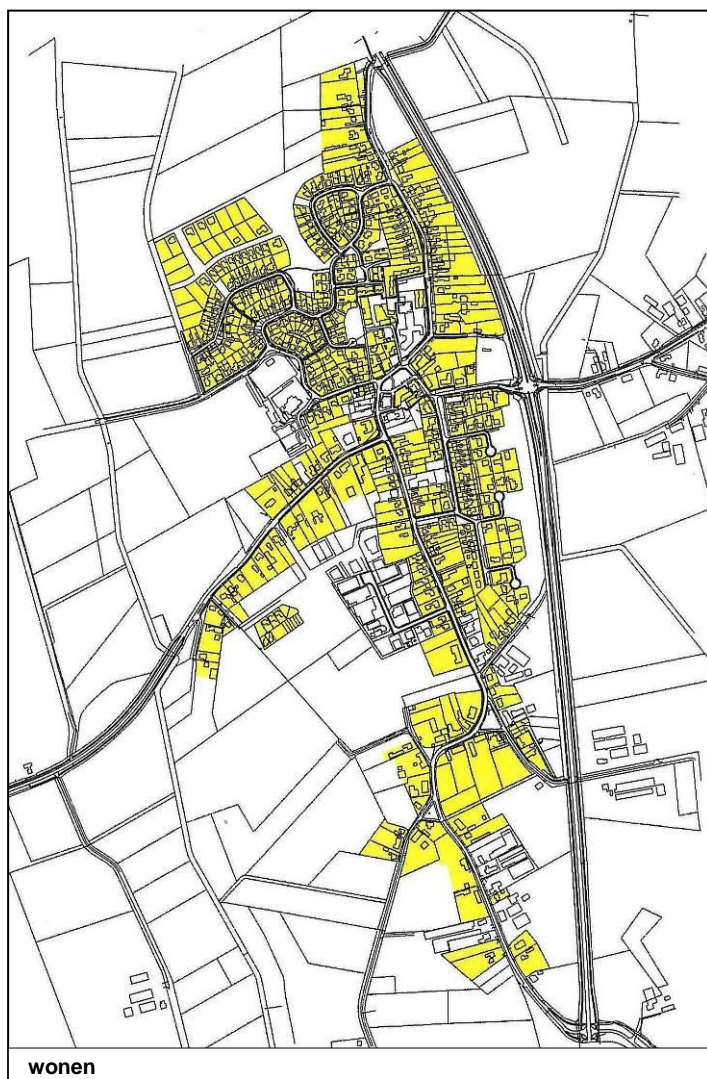


verkeer

De buurtontsluiting geschiedt hoofdzakelijk door middel van doodlopende straten die aansluiten op lussen die vervolgens weer aansluiten op de hoofdontsluiting.

Lage Mierde wordt tevens aangedaan door een busroute. Deze loopt over de Hoogemierdseweg, het Dorpsplein en de Bernardusweg. Deze is zo centraal mogelijk gelegen. Gezien de langwerpige vorm van de kern, is het zuidelijke deel van de kern minder goed ontsloten door het openbaar vervoer.





3.1.5 *Bebouwingsstructuur*

Naast de ontwikkelingen van de kern in noord-westelijke richting, zijn de (historische) linten in de loop der tijd verdicht met diverse woningen en hebben dan ook een heterogene verschijningsvorm.

De bebouwing van Vloeieind, bestaande uit (historische) boerderijbebouwing, vormt qua verschijningsvorm en architectuur een eenheid.

Tevens de diverse uitbreidingsbuurten zijn, in hun planmatige opzet, herkenbaar in hun bouwstijl.

De bebouwing in Lage Mierde is hoofdzakelijk vrijstaand of halfvrijstaand en gelegen op ruime percelen.





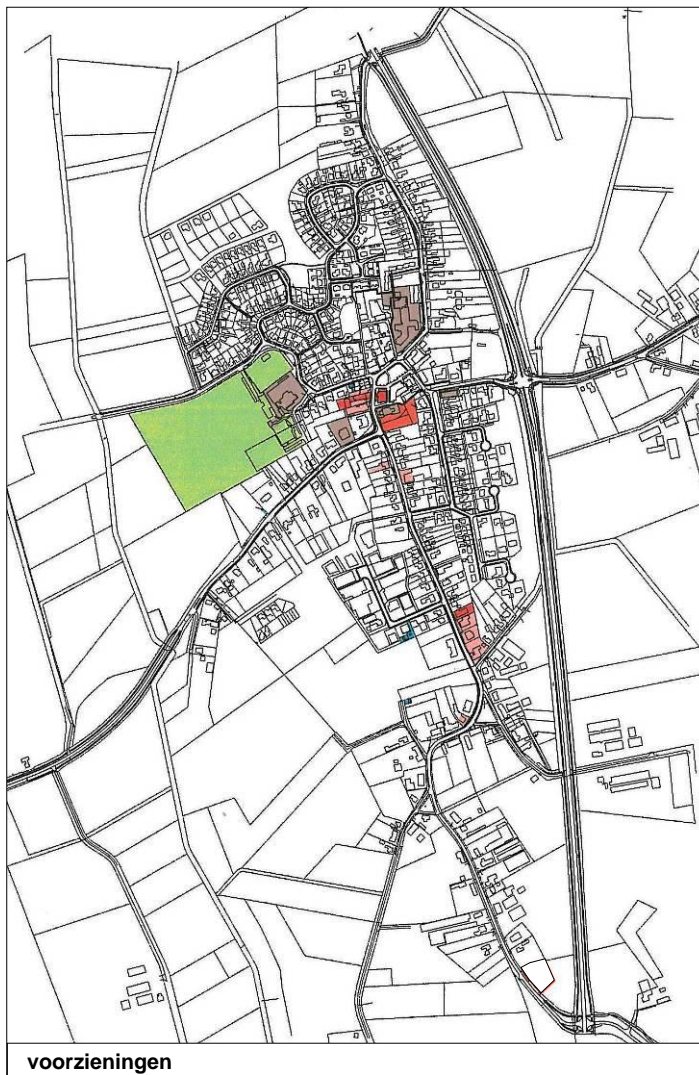
woonbebouwing



woonbebouwing



woonbebouwing



voorzieningen

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Wonen

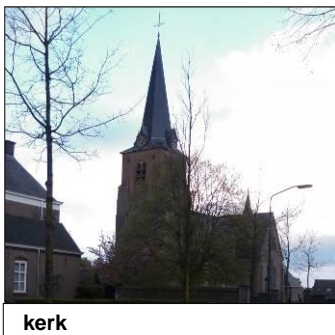
De woningen in Lage Mierde zijn over het algemeen vrijstaand of halfvrijstaand. Meergezinswoningen komen in Lage Mierde in beperkte mate voor aan het dorpsplein. Hier is tevens een woonzorgcentrum gevestigd. Bij het woonzorgcentrum zijn enkel seniorenwoningen aanwezig. In het nieuwste deel van de kern, De Hasselt, zijn een aantal starterswoningen gelegen.

De bouwtechnische staat van de woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen.





voorzieningen



kerk



nieuwe basisschool d'n Opstap

3.2.2 Voorzieningen

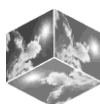
Lage Mierde heeft, van de drie kleine kernen, het grootste aanbod aan voorzieningen. Zo zijn er in de kern aan het dorpsplein een café, bakkerij met slagerij, kapperszaak en een restaurant gelegen.

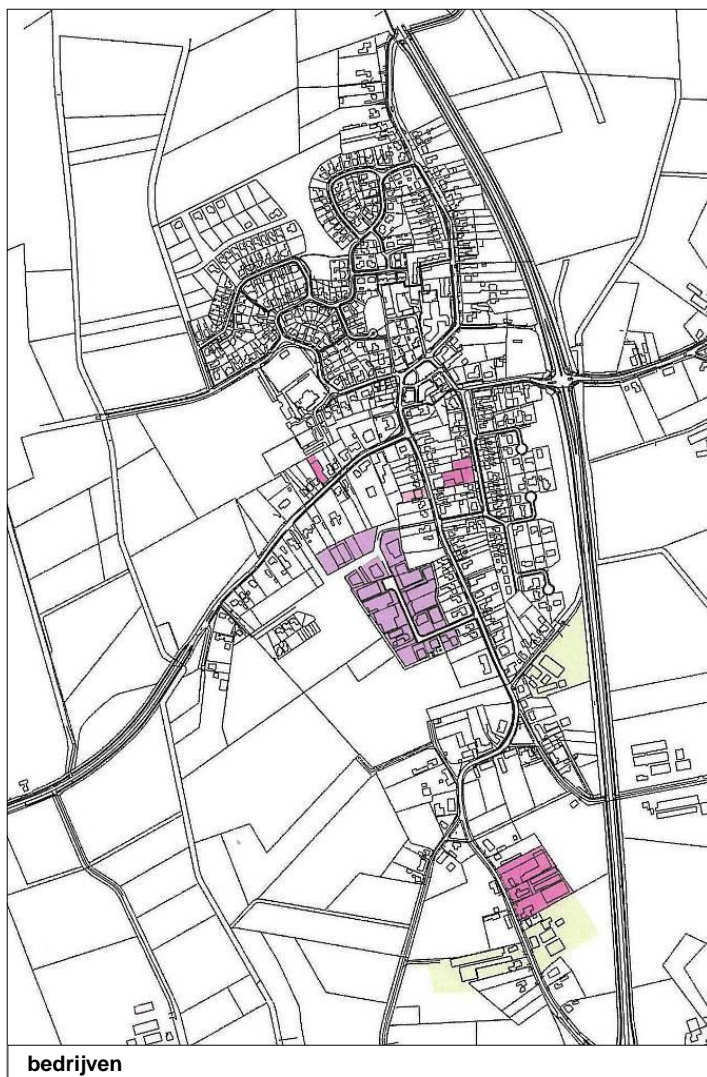
Wat verder buiten de omgeving van het dorpsplein zijn nog een bakkerij met postkantoor en een voorziening voor kinderopvang aanwezig. Meer naar het zuiden is nog een kleine concentratie horeca- en detailhandelvoorzieningen aanwezig, het betreft een cafetaria, een antiekwinkeltje, een galerij en een kapperszaak.

In het westen van de kern is een sportpark aanwezig, Sportpark Den Daalacker, waar diverse sportverenigingen gevestigd zijn. Daarnaast wordt een deel van het terrein bij het sportpark gebruikt als evenemententerrein en hebben de gilden uit Lage Mierde hier hun onderkomen (zie bijlage 1).

Bij het sportpark zijn tevens de peuterspeelzaal en de basisschool gesitueerd. Verder zijn qua maatschappelijke voorzieningen in Lage Mierde nog de kerk met begraafplaats, het gemeenschapshuis en een woonzorgcentrum aanwezig.

Lage Mierde heeft van de drie kernen dan wel het grootste aanbod aan voorzieningen, toch moeten de bewoners voor een uitgebreider aanbod uitwijken naar Reusel of Bladel.





Koningshoek



Koningshoek



voormalige brandweerkazerne

3.2.3 Bedrijven

Binnen de kern Lage Mierde is één bedrijventerrein aanwezig, Koningshoek. Het bedrijventerrein is in het westen van de kern gesitueerd en is een soort opvulling van de 'rest-ruimte' tussen de linten.

Naast diverse bedrijven is op het terrein tevens de voormalige brandweerkazerne gelegen. De eerst gebouwde bedrijfsbebouwing van Koningshoek is opgebouwd uit 1 laag met kap, de latere bedrijfsbebouwing is opgebouwd uit 1,5-2 lagen en heeft geen kap.

Op het bedrijventerrein zijn enkele bedrijfswoningen gelegen.

In het zuiden van de kern, aan het Vloeiend, zijn tevens enkele bedrijven geconcentreerd. Het gaat hier om een verhuisbedrijf, een bouw- en timmerbedrijf en een bedrijf in transport en steenhandel.





Meelfabr. Hooge Mierdseweg



Agr. Bdr. Vloeiend 27



luchtfoto bedrijventerrein Koningshoek

Overige bedrijven in de kern zijn tussen de woongebieden gelegen. Het betreft een meelfabriek en een reparatiebedrijf voor landbouwmachines. Een gedeelte van het terrein bij het reparatiebedrijf van landbouwmachines is aangewezen als inbreidingslocatie.

Er zijn in Lage Mierde nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. Dit zijn twee varkensfokkerijen aan het Vloeiend 24-24a en Vloeiend 27.

Verder zijn in de kern diverse aan-huis-gebonden bedrijfjes aanwezig, zoals een architectenbureau en een tandartsenpraktijk.



4 Beleidskader

Bij elk plan vindt de inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Daarmee wordt zelfs begonnen. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

4.1 Landelijk beleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

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

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



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

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

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

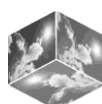
Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 4.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.



De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan met een enkele kleine particuliere ontwikkeling. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

4.1.3 Belvedere

De beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting: Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden. In Lage Mierde zijn relatief weinig cultuurhistorische waarden gelegen. De kerk met kerktoren en een woonhuis aan de Kloosterstraat zijn rijksmonumenten en in de kern bevinden zich een aantal beeldbepalende panden, zoals bij Vloeiend. De monumenten en beeldbepalende panden zijn middels een aanduiding op de plankaart aangemerkt.

4.1.4 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is "behoud in situ", oftewel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het Verdrag van Malta gestoelde nieuwe Wet op de archeologie monumentenzorg (Wamz), die per 1 september 2007 definitief in werking is getreden, alsmede de in 2008 te implementeren nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologiebeleid gaat formuleren.

Aangezien er nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voorkomen, zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil.

4.1.5 Natura2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie.



Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Ten noorden van Lage Mierde bevindt zich een Natura2000-gebied. Het betreft onder andere de natuurgebieden Wellenseind, Misperleindsche Heide en de Neterselsche Heide. Deze gebieden zijn aangeduid als 'Habitatrichtlijngebied' en 'beschermd natuurmonument'.

De afstand van de kern Lage Mierde tot dit gebied is echter dermate dat dit niet verder in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

4.2 Provinciaal beleid

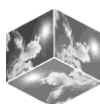
4.2.1 Structuurvisie RO

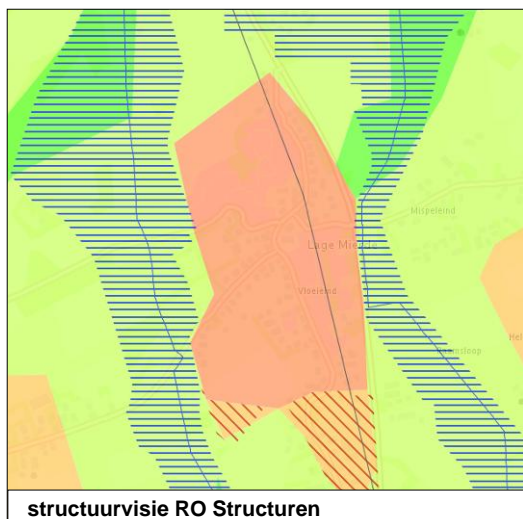
De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

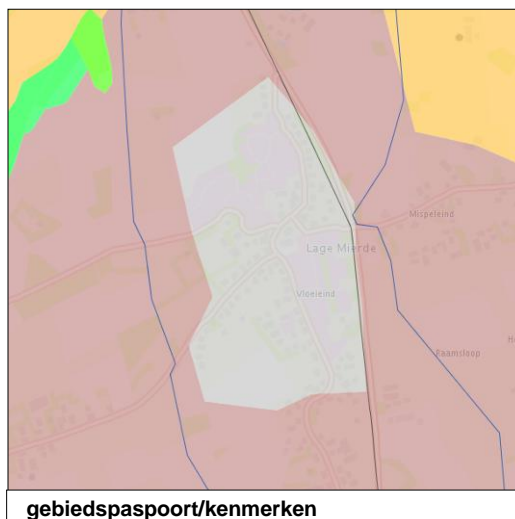
Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden.





structuurvisie RO Structuren



gebiedspaspoort/kenmerken

De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

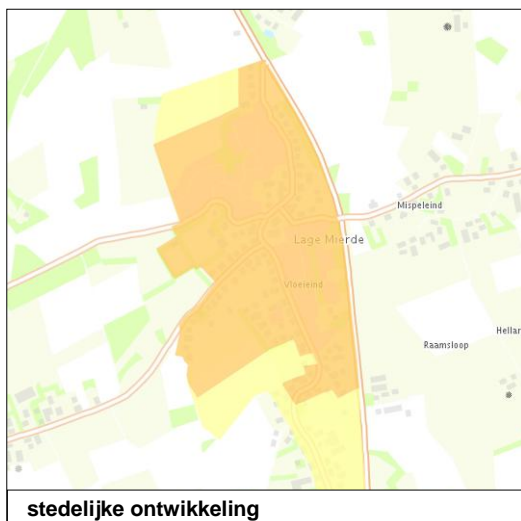
Lage Mierde is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden. Hier zijn alleen elementen opgenomen in aanvulling/afwijking op teksten van het stedelijk concentratiegebied. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er zijn geen wijzigingen voorzien in de bestaande situatie.

Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) is Lage Mierde gelegen binnen de aanduidingen 'bebouwd gebied'. Dit is conform het huidige en toekomstige gebruik. Hier zijn geen wijzigingen voorzien. Op de kaart gebiedspaspoorten (ambities) zijn geen ontwikkelingen opgenomen voor het plangebied.





4.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de Verordening Ruimte opgesteld.

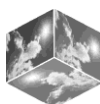
De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

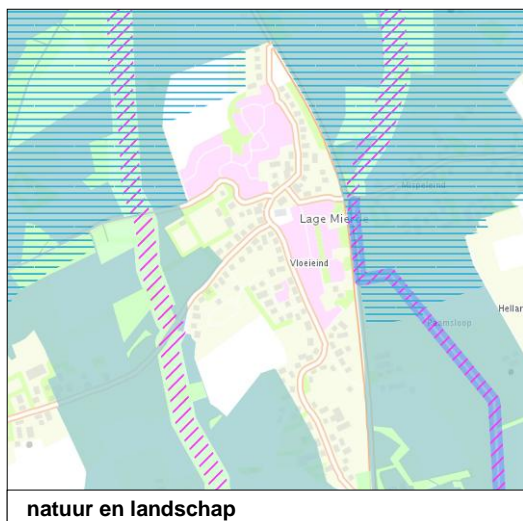
Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de structuurvisie RO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.





De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking'.

Een tweetal gebieden ten noorden en ten zuiden van Lage Mierde is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De eventuele ontwikkelingen in deze gebieden maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Aan de oost- en westzijde van Lage Mierde is de 'ecologische hoofdstructuur' (EHS) gelegen. Aan de oostzijde van Lage Mierde is tevens een 'Zoekgebied voor ecologische verbindingzone' gelegen. Verder is de kern omgeven door het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Tot slot geeft de kaart 'Natuur en landschap' van de Verordening Ruimte aan dat de kern wordt omgeven door de 'Groenblauwe mantel'. 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 onderscheidene gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het agrarisch gebied rondom de kern is grotendeels aangewezen als extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden zijn een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet is toegestaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is niet in strijd met het hierboven beschreven beleid uit de Verordening Ruimte.





4.3 Regionaal beleid

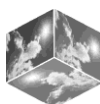
4.3.1 Uitwerkingsplan / Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant (2005)

Voor de regio Zuidoost-Brabant, waar de gemeente Reusel – De Mierden deel van uitmaakt, is als nadere uitwerking van het Streekplan in 2005 het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma's voor wonen en werken. Deze zullen op korte termijn met elkaar worden "geconfronteerd". Deze confrontatie en de daaruit voortkomende afspraken moeten uiteindelijk leiden tot het uitwerkingsplan. Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio.

Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de kern Lage Mierde aangeduid als stedelijk gebied met nadruk op beheer.

Ten zuidwesten van de kern Lage Mierde ligt het te ontwikkelen woongebied De Hasselt. Binnen deze gebieden dient in de periode 2005 tot 2015 gestart te worden met de uitgifte van percelen en/of woningen, dit gebied is reeds in ontwikkeling.

Aan de gehele westkant van de kern Lage Mierde zijn twee gebieden gelegen waarbinnen transformatie van gronden afweegbaar is. Verstedelijking is in deze gebieden onder voorwaarden afweegbaar, op het moment dat alle inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden in een gemeente benut zijn. Het kenmerkende patroon van kernen en landschappen mag hierdoor niet worden aangetast.



De kern wordt omgeven door landelijk gebied met de nadruk op landschapsbeheer. Binnen deze gebieden is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

Lage Mierde grenst aan een beekdalsysteem met samenhangende kreekoverstromingsvlakke. Hier zijn de beek en het beekdal de structuurdragers van de landschapsstructuur.

4.3.2 Samenwerking Kempengemeenten.

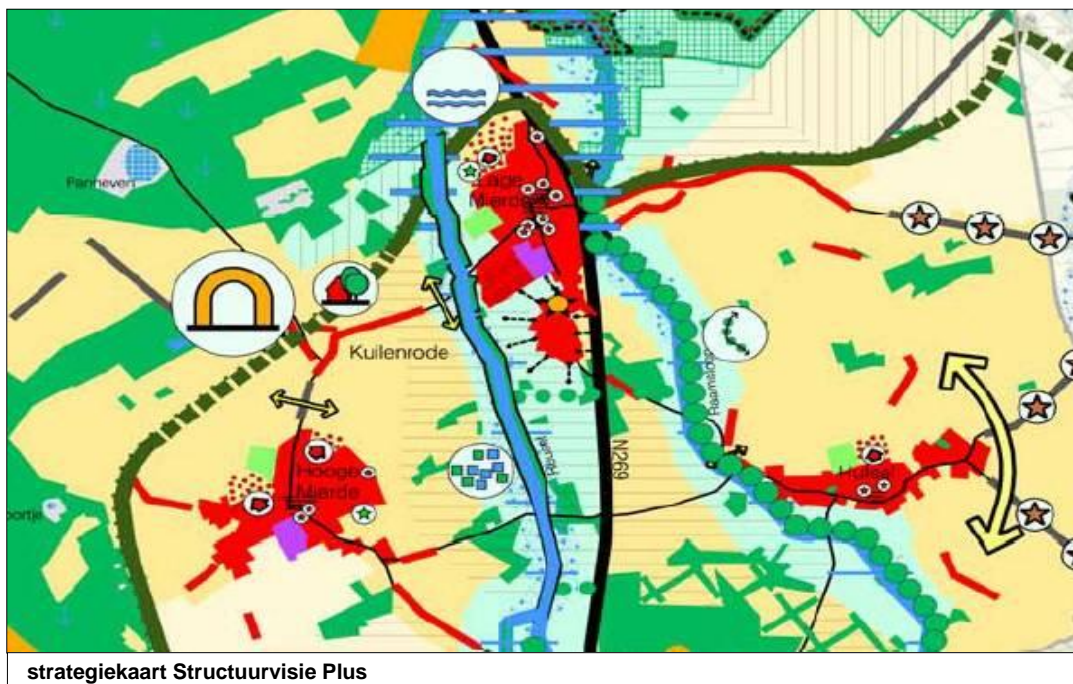
Sinds 2003 vindt samenwerking plaats op het gebied van diverse onderwerpen tussen de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.

Eén van de gebieden waarop sinds 2004 wordt samengewerkt is volkshuisvesting en wonen. Doelstellingen van dit samenwerkingsverband zijn:

- door de samenwerking zullen woningzoekenden beter af zijn in de Kempische woningmarkt;
- het gezamenlijk behartigen van de belangen van de Kempengemeenten bij de Provincie, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de buurgemeenten;
- het behartigen van belangen bij de daadwerkelijke aanbieders van woondiensten, die zelf veelal regionaal werken, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars;
- het wegnemen van belemmeringen tussen de Kempengemeenten, die een adequate huisvesting van de burgers in de weg staan;
- inspelen op de steeds gecompliceerder wordende subregionale woningmarkt, door:
 - a. het zorgen voor voldoende bouwlocaties;
 - b. het vergroten van de huursector, eventueel ook in duurder segment, voor starters en senioren;
 - c. het stimuleren van eigenaar-bewoners tot het aanpassen dan wel aanpasbaar bouwen van hun woning;
 - d. het ontwikkelen van een visie inzake wonen, welzijn en zorg.

Tevens wordt op het gebied van cultuurhistorie samengewerkt. Hier is de hoofddoelstelling het verder professionaliseren van de monumentenzorg in de Kempen, door afstemming van beleid en het opstellen van de beleidsnota Cultuurhistorie, samenwerking op functieniveau, instelling van een gemeenschappelijke monumentencommissie, informatie-uitwisseling en bevordering van een breed draagvlak bij burgers en politiek.





4.4 Gemeentelijk beleid

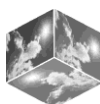
4.4.1 Structuurvisie Plus Gemeente Reusel-De Mierden (2004)

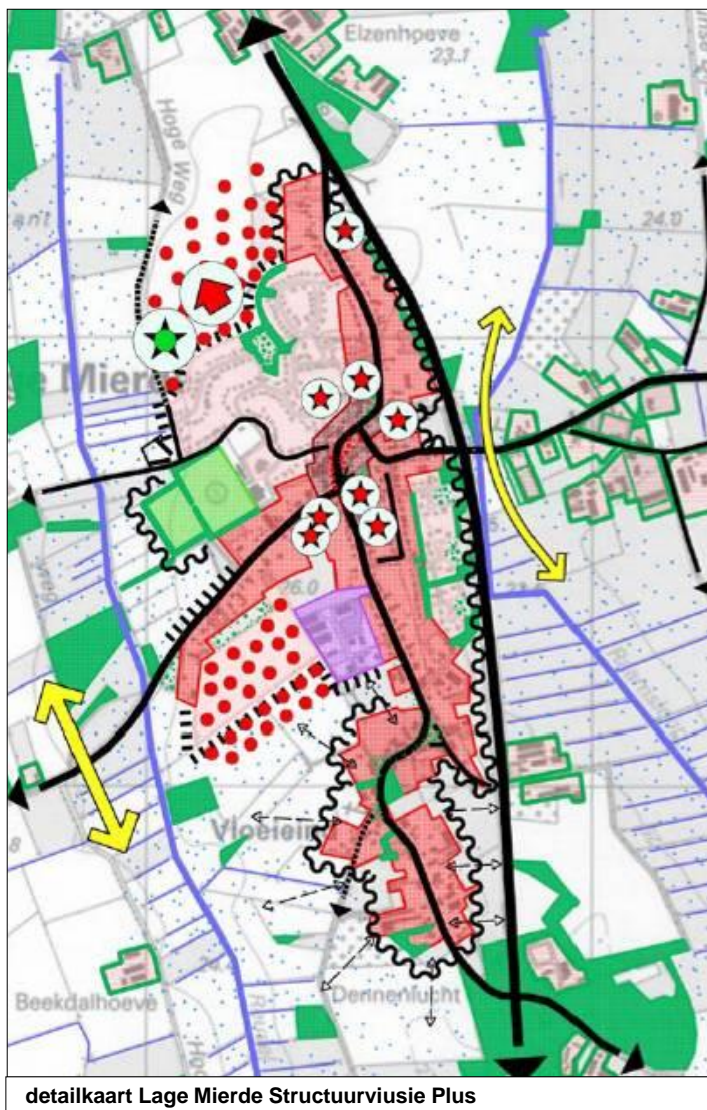
Het beleid voor de kernen komt niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Reusel-De Mierden heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover. In deze visies is de beleidsruimte uitgezet, die de gemeente claimt, binnen de door rijk en provincie geboden kaders.

De Structuurvisie Plus bestaat uit een structuurbeeld en een programma.

Voor de kleine kernen, waaronder Lage Mierde, dient in eerste instantie woningbouwontwikkeling, in de vorm van verdichting, inbreiding en herstructurering, plaats te vinden binnen de bestaande grenzen van de bebouwde kom. Ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen is in de kern niet gewenst.

Lage Mierde heeft een 'eigen' woningvraag van circa 135 woningen. De restcapaciteit in bestaande plannen betreft (in 2003) rond de 25 woningen. Dit houdt in dat er ca. 110 woningen tot aan 2020 gerealiseerd kunnen worden op in- of uitbreidingslocaties. Binnen de kern van Lage Mierde is echter weinig ruimte beschikbaar voor woningbouwontwikkeling. Bij een gemiddelde woningbouwdichtheid van 25 woningen per hectare, is ruimte voor circa 55 woningen. 'Open' plekken voor inbreiding zijn aanwezig op de locaties Kloosterstraat en Bernardusweg.





Voor de overige ca. 55 woningen kan uitbreiding plaatsvinden in de noordelijke richting, als afronding van de kern. Deze locatie biedt bij een dichtheid van 20 woningen per hectare met een bouwcapaciteit van rond de 200 woningen meer dan voldoende ruimte hiervoor. De uitbreidingslocatie zal echter niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijke procedure gevoerd worden.



4.4.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente heeft in deze nota haar visie op het wonen in de kernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel voor de periode 2005-2015 verwoord. Het centrale uitgangspunt van de Woonvisie is het “zorgdragen voor de eigen woningbehoefte”.

De hoofddoelen van het meerjaren woonbeleid zijn:

- Het realiseren van het bouwprogramma;
- Het bouwen voor de eigen behoefte;
- Het voorzien in de huisvestingsbehoefte van starters;
- Het voorzien in de huisvestingsbehoefte van de aandachtsgroep van beleid;
- Het voorzien in de huisvestingsbehoefte van senioren;
- Vanuit het wonen de integratie van wonen-welzijn-zorg stimuleren.

In de periode 2005-2015 dienen voor de gemeente Reusel-De Mierden 900 nieuwe woningen gebouwd te worden, waarvan ca. 840 nieuwe ruimte vragen. Voor 500 woningen is ruimte gevonden in de restcapaciteit en inbreidingslocaties. Voor het overige aantal zijn uitbreidingslocaties nodig, welke in de Structuurvisie Plus zijn aangegeven.

Naast de behoefte aan uitbreidings- en inbreidingslocaties geeft de Woonvisie tevens een vervanging aan van verouderde “bejaardenwoningen” door eigentijdse “seniorenwoningen”. In Lage Mierde betreft het de circa 25 woningen bij Woonzorgcentrum Lindenhof.

In verband met de reconstructie van de agrarische sector zijn er plannen voor ruimte-voor-ruimte woningen, 27 in Lage Mierde. Het grootse deel hiervan is reeds gerealiseerd.

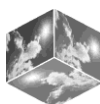
Voor het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn twee scenario's gemaakt, een “wind-in-de-rug-scenario” (scenario A) en een “tegenwind-scenario” (scenario B).

Voor de kortere termijn wordt gezien de huidige economische situatie ingezet op scenario B, wat relatief veel huurwoningen en goedkopere koopwoningen inhoudt.

Voor de kern Lage Mierde wordt geen onderscheid gemaakt tussen gestapelde en grondgebonden levensloopbestendige woningen. Hier hangt de verschijningsvorm geheel af van de ligging en zal vaak grondgebonden zijn.

Het totale aantal te bouwen woningen in de kern is zo beperkt, dat een zeer gedifferentieerd programma niet adequaat is.

Streefbouwprogramma 2005-2015 volgens 2 scenario's. Zie daarvoor onderstaande tabel.



Sector	Woningtype	Doelgroep	Prijsklasse	Scenario A		Scenario B	
Huur	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh. < 35 jaar en 55+	< 450	8	(8%)	18	(18%)
			450 – 700	8	(8%)	6	(6%)
	Eengezins	Starters/(a.s.) gezinnen	< 700	9	(9%)	11	(11%)
	Subtotaal			25	(25%)	35	(35%)
Koop	Eengezinswoningen	(a.s.) gezinnen	< 150.000	5	(5%)	10	(10%)
			150.000-250.000	20	(20%)	11	(12%)
			> 250.000	12	(12%)	7	(7%)
	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh. alle leeftijden	<150.000	6	(6%)	12	(12%)
			150.000-250.000	18	(18%)	17	(17%)
			>250.000	13	(14%)	7	(7%)
	Subtotaal			74	(75%)	64	(65%)
	Ruimte-voor-ruimte woningen			14		14	
	Totaal koop			88		78	
Totaal				113		113	

4.4.3 Beleidsplan Horeca-, Sport- en Recreatie (2001)

Het doel van het integraal beleid is "het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in relatie tot horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen en georganiseerde evenementen binnen de gemeente Reusel-De Mierden".

In het beleidsplan zijn regels opgesteld met betrekking tot geluid, verlichting, openbare orde en veiligheid en algemene aspecten.

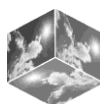
De horecavoorzieningen binnen de gemeente Reusel-De Mierden liggen hoofdzakelijk in het centrum van Reusel. In de kern Lage Mierde betreft het enkele horecavoorzieningen, die zich voornamelijk op de lokale bevolking richten.

4.4.4 Welstandsnota (2004)

De gemeente Reusel-De Mierden wil haar fraaie leefomgeving behouden en versterken. De aandacht is bij het welstandsbeleid primair gericht op gebieden, structuren en onderwerpen die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Reusel-De Mierden als geheel.

Het welstandsbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden kent drie welstandsniveaus. Elk gebied heeft een eigen welstandniveau toebedeeld gekregen, te weten niveau 1 tot en met 3. Hierdoor wordt aan de globale waarde een ambitieniveau toegekend.

Dit bepaald de aard en intensiteit waarmee bouwplannen aan de diverse criteria worden getoetst. Niveau 1 is het zwaarste niveau.





Kerk



Kloosterstraat 41



Dorpsplein 27



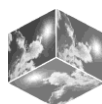
Rijksmonumenten en beeldbepalende panden



Kloosterstraat 11



Hoosemansstraat 4-6

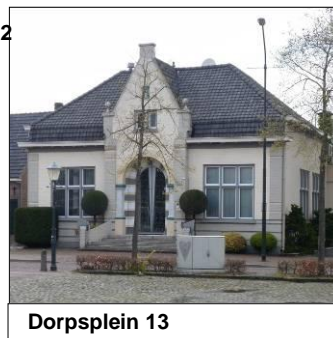




Bernardusweg 1-5



Vloeiend 9



Dorpsplein 13

4.4.5 Monumenten en beeldbepalende panden

Binnen de kern Lage Mierde zijn twee Rijksmonumenten gelegen:

- de kerk en kerktoren aan het Dorpsplein 1;
- het woonhuis aan de Kloosterstraat 41.

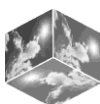
De gemeente Reusel-De Mierden heeft tevens een lijst met monumentale bomen vastgesteld. In Lage Mierde is één monumentale boom aanwezig, deze is gelegen achter het woonzorgcentrum en de seniorenwoningen aan de Kloosterstraat.

Beeldbepalende panden in de kern zijn gelegen aan:

- Bernardusweg 1;
- Bernardusweg 3;
- Bernardusweg 5;
- Dorpsplein 11;
- Dorpsplein 13;
- Dorpsplein 27;
- Draaiboom 1;
- Draaiboom 56;
- Hoogemierdseweg 13;
- Hoosemansstraat 4-6;
- Kloosterstraat 11;
- Vloeiend 8;
- Vloeiend 9;
- Vloeiend 12.

4.4.6 Mantelzorg

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen. En dan voornamelijk de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven. Naarmate de vergrijzing toeneemt zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg.





woonstraat in Lage Mierde

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders enzovoorts.

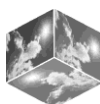
Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens. Mantelzorg wordt omschreven als het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft het beleid met betrekking tot mantelzorg vastgelegd in het bestemmingsplan "Mantelzorg", vastgesteld d.d. 19 juli 2004, goedgekeurd d.d. 7 oktober 2004. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de gehele gemeente en de regelgeving uit dit plan is dan ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4.7 Handhaving

Handhaving is erop gericht dat de geldende regels worden nageleefd. Een handhavingprogramma is nodig omdat alles handhaven, mede door schaarse capaciteit in combinatie met de grootte van de handhavingstaakstelling, niet mogelijk is.

Vandaar dat in Reusel-De Mierden is overgegaan tot programmatisch handhaven. Dit houdt een structurele en integrale aanpak van de handhaving in, waarbij prioriteiten zijn gesteld en handhavingsovereenkomsten op elkaar zijn afgestemd. Daarnaast wordt ten aanzien van handhaving aan het thema gevaar en veiligheid gemeentebreed veel waarde gehecht.



De gemeente wil door middel van een helder en duidelijk geformuleerd beleid handhaven. Hierbij staan rechtvaardigheid, transparantie en consequent optreden voorop om onder andere de veiligheid en leefbaarheid te vergroten.

Prioriteiten voor deze periode liggen bij het bestrijden van brandonveiligheid, het waarborgen van voldoende toezicht op risicovolle bedrijven, het voorkomen van illegaal storten en aanbieden van afval, het intensiveren van handhaving van het bestemmingsplan buitengebied, het bestrijden van illegale bouw- en sloopactiviteiten, het aanpakken van illegale bewoning en de professionalisering van handhaving.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In deze nota is een breed gedragen beleidskader uiteengezet waartoe sinds 30 januari 2006 is overgegaan. Daartoe zijn in deze nota meerdere uitgangspunten, randvoorwaarden en intenties geformuleerd, conform welke het handhavingsbeleid in de gemeente uitvoering heeft.

In het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Lage Mierde zijn deze opvattingen als beleid opgenomen. Hiermee wordt derhalve een kader geboden waarmee de gemeente tevens de handhaving vervolgens adequaat kan uitvoeren.

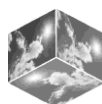
4.4.8 Vigerende bestemmingsplannen

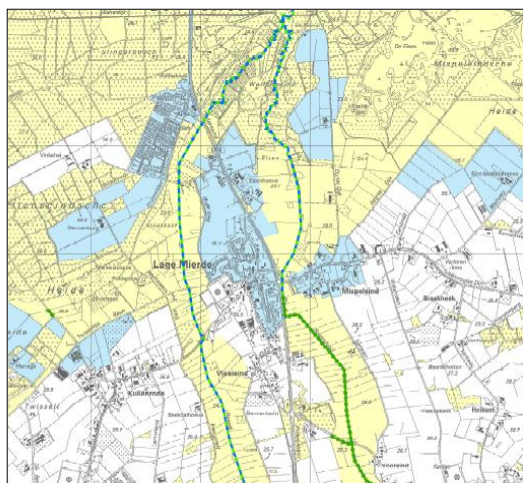
Momenteel zijn voor de kern Lage Mierde de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Daalackers,
vastgesteld d.d. 19-01-1982
goedgekeurd d.d. 10-08-1982
- Broekkant,
vastgesteld d.d. 26-06-1984
goedgekeurd d.d. 02-02-1985
- Koningshoek wijziging planvoorschriften,
vastgesteld d.d. 29-04-1986
goedgekeurd d.d. 23-07-1987
- Bremackers partiële herziening planvoorschriften,
vastgesteld d.d. 22-09-1992
goedgekeurd d.d. 15-12-1992
- Daalackers partiële herziening planvoorschriften,
vastgesteld d.d. 22-09-1992
goedgekeurd d.d. 15-12-1992
- Kom Lage Mierde '93,
vastgesteld d.d. 05-03-1996
goedgekeurd d.d. 10-12-1996

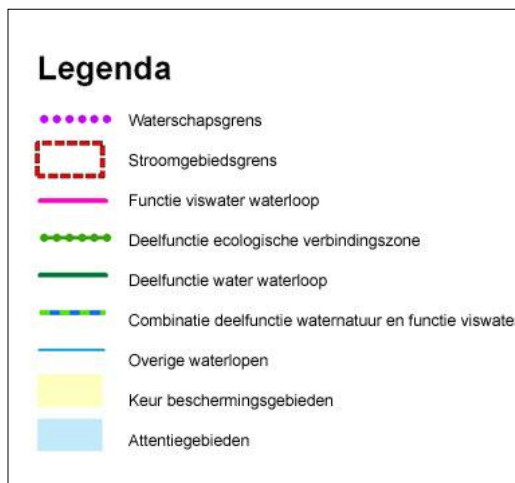


- Kom Lage Mierde '93, 1^e partiële herziening,
vastgesteld d.d. 31-05-1999
goedgekeurd d.d. 01-09-1999
- De Hasselt,
Vastgesteld d.d. 02-04-2001
goedgekeurd d.d. 13-11-2001
- Diverse bestemmingsplannen wijziging planvoorschriften,
vastgesteld d.d. 20-11-2000
goedgekeurd d.d. 29-01-2001
- Mantelzorg,
Vastgesteld d.d. 19-07-2004
goedgekeurd d.d. 07-10-2004
- Uitbreiding sportpark Lage Mierde
Vastgesteld d.d. 20-09-2011
- Tinnen Pot
Vastgesteld d.d. 23-10-2010
- Hoogemierdseweg 35-37
Vastgesteld d.d. 21-09-2010
- De Hasselt II
Vastgesteld d.d. 28-02-2012





Keurkaart Waterschap de Dommel



legenda Keurkaart

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Water

5.1.1 Algemeen

Per 1 november 2003 is het verplicht om in een bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. Deze paragraaf kan als zodanig worden beschouwd. De hiervoor opgestelde wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 7 Bro) is op die datum in werking getreden.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding (= Water-toets).

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt in zeer beperkte mate ontwikkelingen mogelijk. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Bij de ontwikkeling van initiatieven dienen het gemeentelijk waterplan (Waterplan Reusel-De Mierden) en het beleid van waterschap De Dommel (beleidsnota stedelijk water 'Samen werken aan stedelijk water' en het waterbeheerplan 'Door water gedreven') als uitgangspunt. Ook dient voldaan te worden aan de Keur.

5.1.2 Waterplan Reusel-De Mierden

Het waterplan heeft als doel te komen tot een integrale benadering van het watersysteem en de waterketen binnen de gemeente Reusel-De Mierden. Hierbij is niet alleen een beleidsmatig kader voor de toekomst geschetst, maar zijn juist ook concrete plannen en maatregelen geformuleerd.

Beleid en maatregelen zijn zo gedragen door alle betrokken partijen, met de gemeente en waterschap De Dommel voorop. Het accent van het waterplan ligt op het bebouwd gebied. Voor het bebouwd gebied zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

- scheiden van schoon en vuil (regen)water aan de bron;



- vasthouden van neerslag: aanvulling van grondwater door middel van infiltratie (en daardoor beperken van oppervlaktewaterafvoer);
- vertragen van de afvoer (bergen) van oppervlaktewater;
- ruimte voor veerkracht van de beken;
- bescherming tegen overstroming / hoog water;
- samenstelling grondwater (gezond, stankvrij en geschikt als gietwater);
- peilverloop grondwater;
- drinkwater nieuwbouw: waterbesparende voorzieningen, gebruik maken van neerslag en benutten van mogelijkheden voor hergebruik van grijs afvalwater;
- drinkwaterbesparing: stimuleren van gebruik van neerslag, stimuleren van waterbesparende voorzieningen;
- situering van (in- en) uitbreidingslocaties: aanpassen aan natuurlijke basis van watersystemen;
- invloed van bestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijding op grond- en oppervlaktewater.

Het beleid uit het Waterplan dient als uitgangspunt bij de ontwikkeling van initiatieven in de kern Lage Mierde.

5.1.3 Keur oppervlaktewateren

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel' van toepassing.

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het waterschap De Dommel.

Daarnaast is het plaatsen van bouwwerken en bomen binnen 5 meter en het plaatsen van overige obstakels binnen 4 meter uit de insteek van watergangen, welke in het beheer en onderhoud zijn van waterschap De Dommel, alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap. Binnen 25 meter vanaf de insteek van watergangen met de functie waternaam mogen er geen bouw- en graafwerkzaamheden worden verricht.

Hydrologische gevoelige delen van het beheersgebied zijn op bij de keur behorende keurkaarten aangewezen als keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden.

De kern van Lage Mierde valt in het attentiegebied Keur, ofwel binnen de 500 meter beschermingszone van een natte natuurparel. Dit houdt in dat de activiteiten die een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel veroorzaken gecompenseerd dienen te worden.





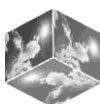
Keur attentiegebieden binnen plangebied

De beekdalen van de Reusel, ten westen van de kern, en de Raamsloop, ten oosten van de kern, zijn aangeduid als keurbeschermingsgebied. Voor deze gebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Het plangebied zelf valt buiten het keurbeschermingsgebied, derhalve wordt dit niet verder in het bestemmingsplan opgenomen.

5.1.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel heeft, samen met waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Deze notitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien geeft de notitie (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.



Het waterschap gaat uit van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

5.1.5 Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishouding in Reusel-De Mierden kenmerkt zich door aanzienlijke beïnvloeding van zowel het grondwatersysteem als het oppervlaktewatersysteem (waterafvoer) buiten de gemeentegrenzen (benedenstrooms). Reusel-De Mierden omvat grote gebieden waar neerslag van nature grotendeels in de bodem infiltreert. Daarnaast liggen in de gemeente de brongebieden van de Reusel, de Raamsloop en de Nete (Vaartloop). Grond- en oppervlaktewater stromen vervolgens hoofdzakelijk in noordelijke richting.

De karakteristieken van het watersysteem in de gemeente Reusel-De Mierden hangen sterk samen met de historie van de landschapsstructuur en het gebruik van water en omgeving door de eeuwen heen.

5.1.6 Grondwater

Binnen het grondwatersysteem van Reusel-De Mierden is sprake van diep en ondiep grondwater. Het diepe grondwater kent een meer regionale oorsprong en het ondiepe grondwater wordt vooral gevoed door lokale neerslag. Neerslag op hogere gronden infiltreert in de bodem en komt elders als kwel naar boven. Via het oppervlaktewatersysteem wordt overtollig regenwater afgevoerd.

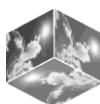
5.1.7 Oppervlaktewatersysteem

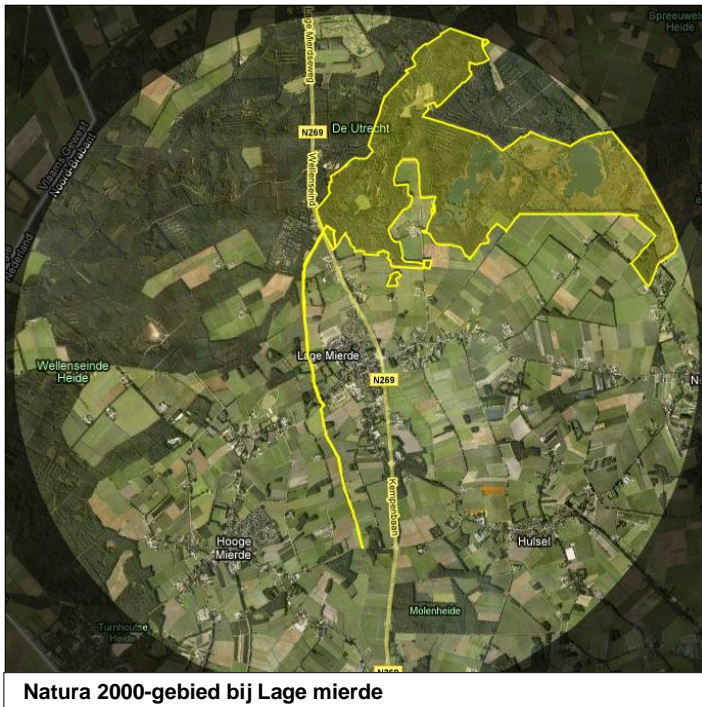
Het oppervlaktewatersysteem van Reusel-De Mierden bestaat uit het bekenstelsel van de Raamsloop en Reusel en het gegraven ontwateringstelsel (sloten en greppels) met bijbehorende kunstwerken. Daarnaast omvat het oppervlaktewatersysteem diverse vennen en plassen.

5.1.8 Riolering

Voor Reusel-De Mierden is een 'Gemeentelijk Rioleringsplan' (GRP) vastgesteld voor de periode 2006 t/m 2010. Het GRP geeft invulling aan de Wet Milieubeheer waarmee de gemeente voldoet aan de verplichting zoals beschreven in de artikelen 4.22 en 4.23 in de Wet Milieubeheer. In het GRP zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater;
- Inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- Transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- Voorkomen van overlast voor de leefomgeving;
- Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.





Natura 2000-gebied bij Lage mierde

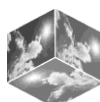
Binnen de gemeente Reusel-De Mierden is hoofdzakelijk sprake van een gemengd riole-ringssysteem. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. De nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het huidige systeem. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

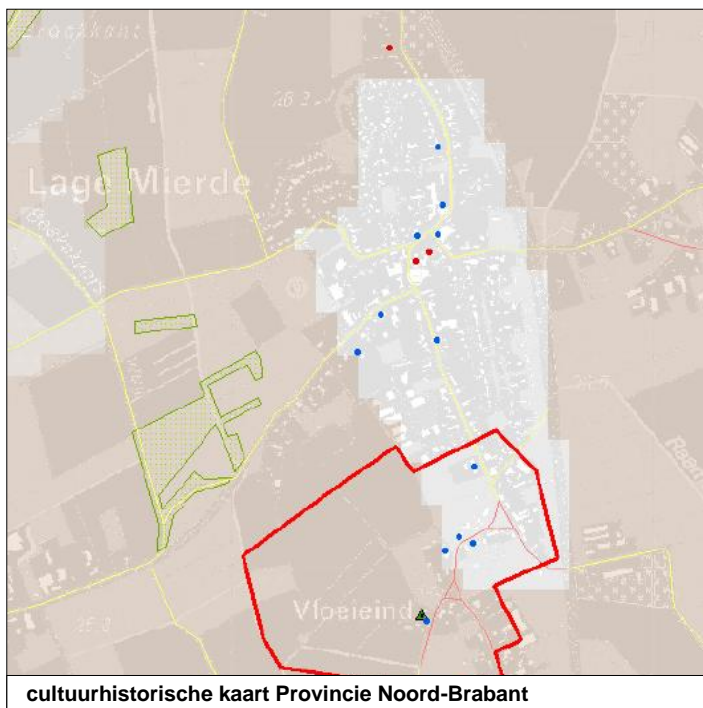
5.2 Natuur

Ten noorden van Lage Mierde bevindt zich een Natura2000-gebied. Het betreft onder andere de natuurgebieden Wellenseind, Mispelendsche Heide en de Neterselsche Heide. Deze gebieden zijn aangeduid als 'Habitatrichtlijngebied' en 'beschermde natuurmonument'. De afstand van de kern Lage Mierde tot dit gebied is echter dermate groot dat dit niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Verder is het plangebied niet gelegen in een stiltegebied of de ecologische hoofdstructuur.

Uit een quickscan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten kunnen voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de beschermde soorten zich in het buitengebied. Bouwontwikkelingen zijn hier niet aan de orde.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen leidt de aanwezigheid van beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet tot handelingen waardoor de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet geschonden worden. Wel blijft de algemene zorgplicht gelden die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.





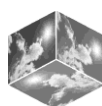
5.3 Cultuurhistorie

De eerste vondsten van menselijke activiteiten nabij Lage Mierde dateren uit de Oude- en Midden Steentijd (2250-5200 voor Chr.). Het betrof een kampement ten noorden van de kern tegen de bossen van Landgoed de Utrecht.

De gronden aan de rand en rondom de kern hebben een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De kern zelf is niet gekarteerd.

De kern Lage Mierde is ontstaan op het oude akkercomplex tussen de Reusel en de Raamsloop, uit de vier buurtschappen Lage Mierde, Vloeiend, Mispelend en Wellenseind.

Lage Mierde beschikte al sinds halverwege de 18^e eeuw over een eigen raadskamer en is vanaf dat moment altijd al een bestuurlijk middelpunt geweest. In de loop der jaren heeft de kern zich in noord-zuidelijke richting ontwikkeld.





impressie Vloeiend

Ondanks de aaneengroeiing van de buurtschappen is er nog steeds een duidelijk onderscheid aanwezig tussen Lage Mierde en Vloeiend.

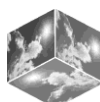
Vloeiend is een buurschap met driehoekige pleinen wat qua structuur grotendeels dateert uit de middeleeuwen. De bebouwing met overwegend langgevelboerderijen dateert grotendeels uit de periode 1875-1950. Kenmerkend zijn de onverharde driehoekige pleinen en de kassei- en klinkerbestrating.

In de kern zijn twee rijksmonumenten gelegen, de kerk en een woonhuis aan de Kloosterstraat. Voor de Rijksmonumenten en beeldbepalende panden binnen Lage Mierde wordt verder verwezen naar paragraaf 4.4.5.

5.4 Bedrijfshinder

Op bedrijventerrein Koningshoek zijn bedrijven aanwezig in categorie 2 en 3, conform de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Tevens is op het bedrijventerrein een kunststofverwerkingsfabriek aanwezig, deze valt onder categorie 4. De huidige activiteiten van de kunststofverwerkingsfabriek kunnen gehandhaafd blijven. Echter bij nieuwvesting van een bedrijf op deze locatie, dient het bedrijf te vallen onder maximaal categorie 3.

Binnen het woongebied van de kom Lage Mierde mogen in principe maximaal categorie 2 bedrijven voorkomen. In de VNG publicatie wordt voor deze bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 30 m.



In de huidige situatie zijn tevens een categorie 4-bedrijf en enkele categorie 3-bedrijven binnen het plangebied gelegen. De bepalingen in de verleende milieuvergunningen bedingen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

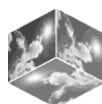
Naast het bedrijventerrein zijn in de kom Lage Mierde de volgende bedrijven aanwezig, onderscheidende naar de aard van hun milieucategorie (VNG-publicatie):

- categorie 4:
Hoogemierdseweg 10, meelfabriek;
- categorie 3:
Draaiboom 17, reparatiebedrijf voor landbouwmachines;
Vloeiend 19, verhuisbedrijf;
Vloeiend 21, bedrijf in transport en steenhandel;
- categorie 2:
Tinnen Pot 0, rioolgemaal;
Vloeiend 23, bouw- en timmerbedrijf.

Voor het overige, deze zijn respectievelijk bestemd als horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijk, met:

- categorie 3:
sporthal;
- categorie 2:
café, café-restaurant, veldsportcomplex met verlichting, twee bakkerijen, kerkgebouw, school voor basisonderwijs, peuterspeelzaal, kinderopvang, woonzorgcentrum;
- categorie 1:
cafeteria, diverse winkels, gemeenschapshuis, slagerij, twee kapsalons, restaurant, begraafplaats.

Binnen het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven met een geurcontour. Tevens ligt de geurcontour van enkele bedrijven buiten de kern over de plangebiedgrens van dit bestemmingsplan. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen. De verordening van de gemeente Reusel-De Mierden (Gebiedsvisie en verordening, vastgesteld d.d. 27 mei 2008) stelt een norm voor de Hooge Mierde van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en voor het aangrenzende extensiveringsgebied een norm van $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter en voorziet derhalve niet in ontwikkelingen die niet passen binnen het geurbeleid van de gemeente.



5.5 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. Deze wet betreft geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

In de wet is aangegeven welke geluidsnormen er gelden voor o.a. de bouw van nieuwe woningen en het wijzigen van (spoor)wegen binnen de invloedssfeer van geluidsbronnen.

In de wet is aangegeven welke geluidsnormen er gelden in nieuwe situaties, nog geheel open situaties. Voor nieuwe woningen ligt de voorkeursgrenswaarde op 48 dB en de maximale ontheffingswaarde op 63 dB. Met name de verkeersintensiteit is hierin maatgevend.

De wegcategorisering in het verkeersveiligheidsplan laat zien dat de wegen binnen het plangebied als 30 km/h wegen gecategoriseerd zijn. Deze wegen hebben geen zone ingevolge de Wet geluidhinder. Daarnaast worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen meegenomen. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

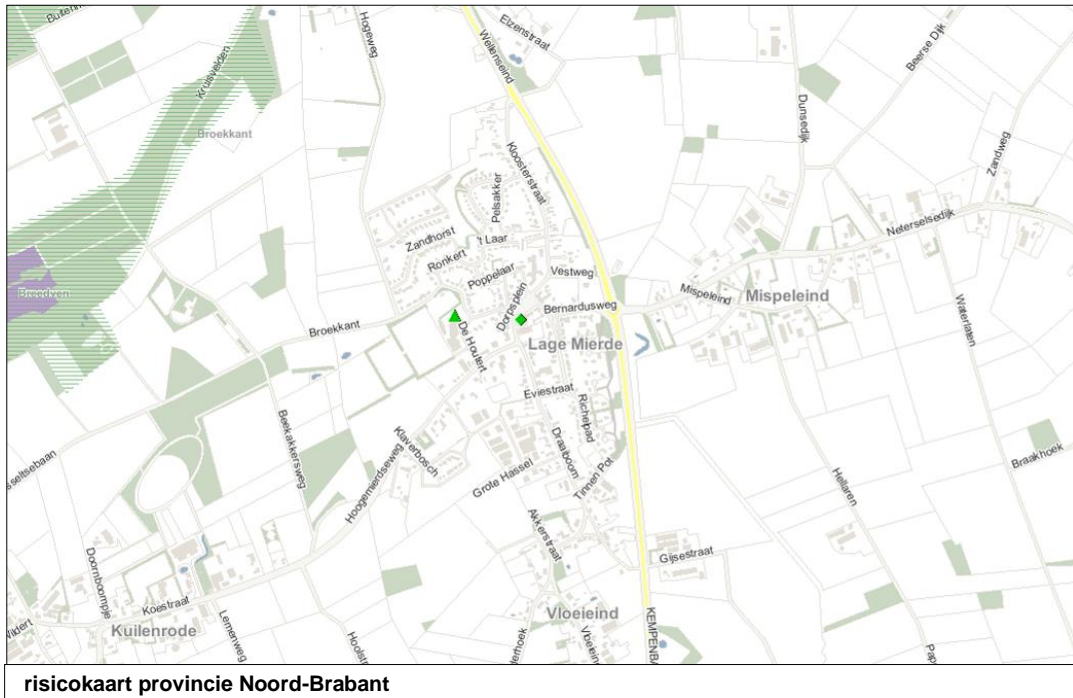
Met ingang van 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.





De luchtkwaliteit wordt bepaald door een drietal factoren:

- de heersende achtergrondconcentratie;
- de bijdrage ten gevolge van verkeer en vervoer;
- de bijdrage door inrichtingen.

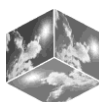
In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn slechts enkele bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Aangezien de luchtkwaliteit niet verandert vormt dit aspect geen belemmering voor de beheersituatie.

5.7 Bodemkwaliteit

De bodem in de kern Lage Mierde bestaat voornamelijk uit akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf (mogelijk gemaakt door wijzigingsbevoegdheid met opschortende voorwaarden) uitgevoerd te worden.

5.8 Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om de kern Lage Mierde niet aanwezig. De wegen in en in de omgeving van het plangebied zijn niet aangewezen als officiële transportroutes voor gevaarlijke stoffen.



5.9 Technische infrastructuur

Eventuele aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie zijn de diverse nutsbedrijven aangeschreven.

Binnen het plangebied Lage Mierde is een rioolwatertransportleiding van het waterschap gelegen. De leidingzone van de rioolwatertransportleiding wordt bepaald door een strook van 6 meter, welke wordt gevormd door 3 meter brede stroken gemeten uit het hart van de op de plankaart aangegeven rioolwatertransportleiding. Dit houdt in dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leiding binnen de 6 meterstrook niet zonder toestemming van het Waterschap kunnen plaatsvinden.

Verder zijn er binnen het plangebied geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Buiten gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

In Lage Mierde is een begraafplaats bij de kerk gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering (uitgave april 2007) beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder.

Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstand kan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dus van 10 m naar 0 m.

Het centrumgebied van Lage Mierde, waar de begraafplaats is gelegen, kan worden beschouwd als gemengd gebied. Aan de oost- en zuidzijde van de begraafplaats zijn woningen aanwezig op respectievelijk 8 m en 2 m afstand. De VNG aanbeveling wordt hier derhalve gemakkelijk gehaald.



5.10 Duurzaamheid

In Lage Mierde zijn, zoals in alle kernen van de gemeente Reusel-De Mierden, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Het plaatsen van dergelijke voorzieningen is direct toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid (zie paragraaf 4.2.1).

Lage Mierde wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

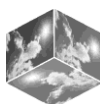
In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die een beroep doen op het gebruik van meer energie ten opzichte van de huidige situatie. Voor het opgenomen nieuwe project heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds besloten op welke wijze de energievoorziening tot stand is gebracht (zie bijlage 1). Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5.11 Totaalbeeld aspecten

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit houdt in dat bestaande rechten en waarden gerespecteerd worden. Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het dus ook niet noodzakelijk is om onderzoeken uit te laten voeren.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen hebben reeds een planologische procedure moeten doorlopen. De ontwikkelingen zijn verantwoord middels de in de bijlagen opgenomen ruimtelijke onderbouwingen waarbij de gevolgen voor de diverse aspecten in beeld zijn gebracht. Uit de verantwoording blijkt dat de planvoornemens niet worden belemmerd door de verschillende aspecten.

Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd waarbij de gevolgen voor de verschillende aspecten afzonderlijk in beeld moeten worden gebracht.



6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kern Lage Mierde.

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

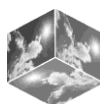
Voor het plangebied is de planopzet hoofdzakelijk gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de regels van het komplan van de kern Reusel, van overige, recente bestemmingsplannen van de gemeente Reusel-De Mierden (en de komplannen van de omliggende gemeenten, die vallen onder de Kempengemeenten).

Het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.



6.3 Algemene toelichting regels

6.3.1 Regels algemeen

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

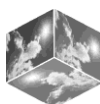
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op de inhoud van de bestemmingen zelf. Hieronder wordt eerst ingegaan op de opbouw van de bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 8 Wijzigingsbevoegdheid
- 9 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

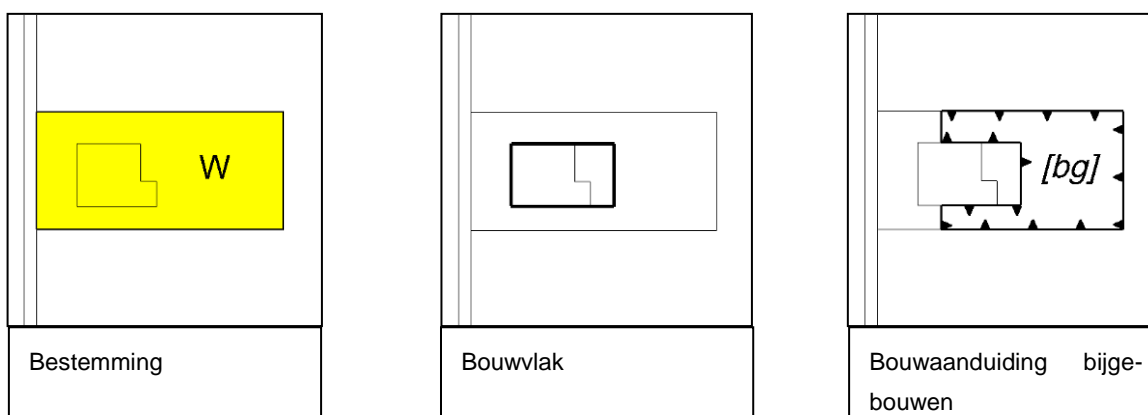


Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

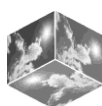


Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aange-



geven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3.4 algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. In de regels is derhalve enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische en visueelruimtelijke landschapswaarden, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er dient in overleg met de provinciaal archeoloog nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en eventuele archeologische waarden voldoende te zijn veiliggesteld.



6.4.2 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Binnen deze bestemming is het voeren van een agrarisch bedrijf mogelijk met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering. Het beheerskarakter staat hierbij voorop. In Lage Mierde betreft het twee varkensfokkerijen en een melkrundveehouderij. Nieuwe ontwikkelingen zijn in de kom van Lage Mierde niet gewenst. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.3 Bedrijf

Deze bestemming betreft de min of meer verspreid in de kom Lage Mierde liggende bedrijven. Deze bedrijven zijn positief bestemd en hebben enige uitbreidingmogelijkheden of de vigerende rechten zijn gehandhaafd. Op de plankaart kan een nadere aanduiding zijn aangegeven waarmee ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.4 Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Nuts' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.5 Bedrijventerrein

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein 'Koningshoek'. In vergelijking met de bestemming 'Bedrijf' zijn de bouwvlakken hier ruimer getekend. Bij het toestaan van de milieucategorieën is rekening gehouden met de huidige rechten van de bedrijven. Op het terrein zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3 toegestaan.

Verder zijn bouwmarkten, ondergeschikte kantoren en is productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen niet toegestaan. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.6 Bos

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer bos en bebossing. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4 meter. In de regels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.



6.4.7 Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel. Op de plankaart kan een nadere aanduiding zijn aangegeven waarmee ter plaatse een bedrijfswoning op de verdieping is toegestaan. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.8 Gemengd

Binnen deze bestemming zijn functies zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening, detailhandel en wonen toegestaan. Voor horeca geldt dat alleen horeca A, B en C is toegestaan. Dit betekent dat cafés en discotheken niet zijn toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.9 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de regels zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.10 Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horeca in de categorie A, B en C. Op de verdieping is ter plaatse van de betreffende aanduiding wonen toegestaan.

Voorts zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

6.4.11 Kantoor

Deze bestemming betreft de in de kom Lage Mierde aanwezige kantoorpanden. Deze zijn positief bestemd en hebben enige uitbreidingsmogelijkheden gekregen of de vigerende rechten zijn gehandhaafd. Binnen deze bestemming is op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

6.4.12 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. De begraafplaats heeft een afzonderlijke bestemming gekregen, 'Maatschappelijk-Begraafplaats' (M-BG).

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.



6.4.13 *Recreatie*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dagrecreatie, evenemententerrein. Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

6.4.14 *Sport*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen en aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.4.15 *Verkeer*

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.16 *Water*

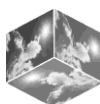
Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en water lopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

6.4.17 *Wonen*

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten, gestapelde, patio en vrije bebouwing. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Eventueel afwijkende goot- en nokhoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid voor een aan- of uitbouw ten behoeve van mindervalide personen en/of senioren opgenomen.

Tevens is er binnen de bestemming een afwijkingsmogelijkheid voor woningsplitsing van Rijksmonumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen opgenomen. Hierbij dienen de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw behouden te blijven.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 8 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de diverse ambtelijke organisaties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Reusel-De Mierden inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 8 opgenomen.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van karakter is, wordt verwacht dat tegen de actualisering geen overwegende planologische bezwaren bestaan. Desalniettemin is het voor een ieder mogelijk gedurende de periode van ter inzage legging een inspraakreactie of zienswijze in te dienen tegen het plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid/grondexploitatie

7.2.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties behoudens de bouwmogelijkheid voor een woning aan de Hoogemierdseweg. Voor de bestaande situatie wordt alles opnieuw vastgelegd c.q. geregeld, waarbij ook reeds in gang gezette nieuwe projecten met een volledig afgeronde planologische procedure tot de bestaande situatie worden gerekend. Voor de woningbouwontwikkeling zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Reusel-De Mierden, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2.2 Planschade

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Het plan voorziet verder voor het overgrote deel niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Alleen de bouwmogelijkheid voor de bouw van een tweede woning ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming WvII zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 1993 is in dit bestemmingsplan niet overgenomen. Omdat het gaat om het wegbestemmen van een onbenutte bouwmogelijkheid zou hier eventueel sprake kunnen zijn van planschade. Deze vorm van planschade komt voor vergoeding in aanmerking behalve wanneer sprake is van passieve risicoaanvaarding. Van passieve risi-



coaanvaarding is sprake als de planologische wijziging voorzienbaar is en verzoeker dan binnen een redelijke termijn (per geval afhankelijk maar uitgegaan kan worden van 1 jaar of meer) geen gebruik maakt van de voor hem gunstige bouwmogelijkheid onder het oude regime. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft reeds in 2008 ter inzage gelegen. Voor zover tot op heden geen gebruik is gemaakt van deze gunstige omstandigheden bestaat er geen recht meer op planschadevergoeding. Hierdoor mag aangenomen worden dat deze aanstaande wijziging al geruime tijd bekend is. De afgelopen jaren is geen gebruik gemaakt van deze gunstige omstandigheden en bestaat er geen recht meer op een planschadevergoeding.

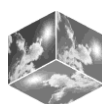
Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Lage Mierde.

7.2.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



8 Procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg/inspraak

8.2.1 Vooroverleg

Om tot actualisering te kunnen komen zijn de belangen van zakelijk rechthebbenden en nutsbedrijven in het voortraject geïnventariseerd. De volgende instanties zijn aangeschreven:

- Nederlandse Gasunie;
- KPN Telecom Netwerkdiensten, UTN Straalverbindingen;
- DGWT Directie Zuid-Nederland Beheer, Ruimtelijke Ordening en Milieu;
- Waterschap De Dommel;
- Brabant Water;
- KPN Telecom;
- Rijkswaterstaat Noord-Brabant;
- Endinet (voorheen NRE Netwerk).

8.2.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' heeft van 18 augustus 2008 tot en met 29 september 2008 terinzage gelegen. Gedurende de inzage termijn zijn er 11 inspraakreacties ingekomen.



8.3 Uitkomsten vooroverleg/inspraak

In bijlage 1 is het 'Vooroverleg en inspraakverslag' opgenomen. Hierin zijn de reacties samengevat en is het standpunt van de gemeente verwoord. Op enkele punten is het bestemmingsplan aangepast.

Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat binnen het plangebied een persleiding is gelegen. De leiding heeft een zakelijk rechtstrook van 6 meter, 3 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding. Verder wordt verzocht aan de 'Algemene wijzigingsregels' het uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen toe te voegen. De opmerkingen van het waterschap zijn meegenomen bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

In de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van het waterschap wordt aangegeven dat de eerdere opmerkingen naar tevredenheid in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt (zie bijlage 2 bij de toelichting).

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat op bedrijventerreinen in een landelijke regio bedrijven van milieucategorie 1 moeten worden geweerd. In de bestemming 'Bedrijventerrein' dienen dan ook uitsluiten bedrijven van milieucategorie 2 en 3 te worden toegestaan. De planregels zijn hierop aangepast.

Verder wordt aangegeven dat op een goede wijze gebruik wordt gemaakt van de (beperkte) mogelijkheden om in te breiden ten behoeve van woningbouw. Conform het provinciale beleid ligt het accent op verdichting en herstructurering. Er ontbreekt echter een afweging hoe dit past in de provinciale prognose en hoe dit is afgestemd met locaties elders in de gemeente. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie.

De VROM - Inspectie heeft aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

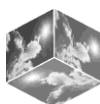
De overige aangeschreven instanties hebben aangegeven dat binnen het plangebied geen belangen zijn gelegen, die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

8.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' heeft ter inzage gelegen in de periode 8 oktober 2012 tot en met 19 november 2012. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

8.5 Uitkomsten zienswijzenprocedure

Van de mogelijkheid om op het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk een zienswijze in te dienen, hebben 23 personen/instanties gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen'. In bijlage 2 bij de toelichting is deze nota opgenomen. Ook is aangegeven of (en hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigen van het bestemmingsplan.



Daarnaast hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. In bijlage 2 bij de toelichting staan tevens de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vermeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast.

8.6 Vaststelling bestemmingsplan door Raad

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 7 mei 2013 behandeld. Tijdens deze vergadering is het bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde' vastgesteld.

