

Bestemmingsplan

**Kom Reusel,
herziening Molenstraat 8-8a-8b
(De Mulder)**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan

Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)

Opdrachtgever : Kasteelstaete Vastgoed N.V.

Projectnummer : 20150602-00

Status rapport / versie nr. : Vastgesteld / D02

Datum : 11 juni 2018

Opgesteld door : M. van Strien

Gecontroleerd door : ing. M.M. Kooijman-Bons

Voor akkoord : ing. M.M. Kooijman-Bons

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	21-03-2016	BP herziening Molenstraat 8-8a-8b	MW	MK
D02	11-05-2018	Bestuurlijke lus en vaststelling	MS	MK

INHOUD	blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Bestemmingsplan 'Kom Reusel'	2
1.4 Bij het plan behorende stukken	3
1.5 Leeswijzer	3
2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Planontwikkeling	6
2.2.1 Parkeren	8
2.2.2 Verkeer	8
2.2.3 Beeldkwaliteit	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014	12
3.2.2 Verordening ruimte 2014	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Woonvisie 2013-2018	15
3.3.2 Welstandsnota	15
3.3.3 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'	16
4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE BEOORDELING	17
4.1 Bodemkwaliteit	17
4.1.1 Onderzoek	17
4.1.2 Aanbevelingen	17
4.2 Water	18
4.2.1 Toekomstige waterhuishouding	18
4.2.2 Waterbezwaar	18
4.2.3 Advies behandeling regenwater (RWA)	19
4.2.4 Waterkwaliteit	19
4.2.5 Advies behandeling vuilwater (DWA)	19
4.2.6 Ontwatering planlocatie	19
4.3 Flora en fauna	20
4.3.1 Gebiedsbescherming	20
4.3.2 Soortenbescherming	21
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Akoestiek	23

4.4.1	Inleiding	23
4.4.2	Onderzoek	24
4.4.3	Conclusie	24
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.6.1	Beleidskader	25
4.6.2	Onderzoek	26
4.6.3	Verantwoording groepsrisico	28
4.6.4	Conclusie	29
4.7	Bedrijven en milieuzonering	30
4.7.1	Beleidskader	30
4.7.2	Onderzoek	30
4.7.3	Agrarische geurhinder	32
4.7.4	Conclusie	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8.1	Archeologie	33
4.8.2	Cultuurhistorie	34
4.8.3	Conclusie	35
4.9	Kabels en leidingen	35
4.9.1	Kader	35
4.9.2	Onderzoek	35
4.9.3	Conclusie	35
4.10	M.e.r.-beoordeling	35
4.10.1	Toetsingskader	35
4.10.2	Onderzoek en conclusies	36
5	HET BESTEMMINGSPLAN	37
5.1	Het juridische plan	37
5.2	Algemene regels	37
5.3	Algemene regels	38
6	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	39
7	PROCEDURES	40
7.1	Vooroverleg	40
7.2	Ter inzage legging en vaststelling	40
7.3	Beroepsprocedure Raad van State/ bestuurlijke lus	41

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 3

Separate bijlagen:

- 1 'Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 8 te Reusel van AGEL adviseurs, d.d. 14-03-2016, met kenmerk 20150602/D01;
- 2 'Waterparagraaf Molenstraat 8 te Reusel' van AGEL adviseurs, d.d. 30-03-2016, met kenmerk 20150602-00/D01;
- 3 'Quickscan Flora- en faunawet Molenstraat 8 te Reusel' van AGEL adviseurs, d.d. 09-05-2016, met kenmerk 20150602/D02;
- 4 Berekening Aeries, d.d. 12 april 2016
- 5 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenstraat 8' van AGEL adviseurs, d.d. 19-05-2016, met kenmerk 20150602-00/D01;
- 6 'Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï van AGEL adviseurs met kenmerk 20150602/D01, d.d. 12-04-2016;
- 7 'Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek' van Transect, d.d. 11 maart 2016, met kenmerk 16010025;
- 8 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant van 23 juni 2016;
- 9 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel van 9 juni 2016;
- 10 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost van 20 juni 2016;
- 11 Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Kasteelstaete Vastgoed N.V. te Bladel is een plan ontwikkeld om aan de Molenstraat 8-8a-8b te Reusel 36 appartementen en 12 studio's te realiseren.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Reusel'. In dit bestemmingsplan zijn aan deze gronden de bestemming 'Sport', 'Bedrijf-1' en 'Wonen-1' toegekend. De ontwikkeling is daarmee zowel functioneel als ruimtelijk niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om één en ander te kunnen realiseren dient er voor de locatie dan ook een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente Reusel-De Mierden staat in principe positief tegenover de planontwikkeling. Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Reusel, ten zuiden van de doorgaande weg de Wilhelminalaan. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door de Molenstraat. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door een perceel waar het appartementencomplex Molenstaete is gesitueerd. Aan de westzijde van het perceel is een brandweerkazerne, bedrijf en een supermarkt gelegen. Ten noorden van het plangebied is een vrijstaande woning gelegen.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Bestemmingsplan 'Kom Reusel'

Het bestemmingsplan 'Kom Reusel' is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 2008. Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot:

- Sport: hier zijn sportvoorzieningen en ondergeschikte horeca mogelijk;
- Bedrijf - 1: deze bestemming biedt ruimte voor bedrijven en productiegebonden detailhandel;
- Wonen - 1: hier wordt wonen toegelaten en voor dit specifieke perceel tevens detailhandel (middels aanduiding).

Het realiseren van gestapelde woningen is niet mogelijk binnen deze bestemmingsomschrijvingen van het geldende bestemmingsplan. Functioneel is het plan dus niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast wijkt het plan ook ruimtelijk af. Zo bedraagt de maximum geldende bouwhoogte niet meer dan 8,5 meter, terwijl de bouwhoogte van het appartementencomplex maximaal 13 meter bedraagt. Ten slotte is het bouwvlak niet toereikend voor de footprint van het appartementencomplex.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Reusel'

Middels dit bestemmingsplan wordt een passend kader geboden om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 3

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hierin wordt niet alleen aandacht besteed aan het plangebied, maar ook aan de omgeving van het plangebied. Inzicht in de relevante beleidskaders wordt gegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens aandacht besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Deze toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de juridische aspecten in hoofdstuk 5 en de uitvoerbaarheid van het plan in de hoofdstukken 6 en 7.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de percelen, die kadastraal bekend staan als gemeente Reusel, sectie A, nummers 4026 en 4027. Het plangebied ligt aan een rustige woonstraat nabij het centrum van Reusel.

Het noordelijk deel van het plangebied was tot voorheen ingericht als winkel en woning met tuin. Aan de uiterste noordzijde is een gazon gelegen met een tulpenboom en apenboom. De winkel is gelegen aan de straatzijde en bestaat uit één bouwlaag met kap. De winkel is in de huidige situatie leegstaand. Aan de achterzijde is een woonfunctie aanwezig. Deze woning bestaat eveneens uit een langgerekt gebouw, bestaande uit één bouwlaag met kap en staat in verbinding met de voormalige winkel.



Afbeelding 2.1: Overzicht bestaande situatie (noordelijk deel)

Op het zuidelijke deel van het plangebied zijn opstallen aanwezig die behoren tot het aanwezige taxibedrijf. De gebouwen worden gebruikt voor opslag van materieel en stalling van auto's. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap. Tussen de bebouwing is een molen aanwezig, opgetrokken uit steenmuren, welke verkeert in slecht onderhouden staat. De kop van de molen is reeds verwijderd en vervangen door een met dakleer bekleden kap.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

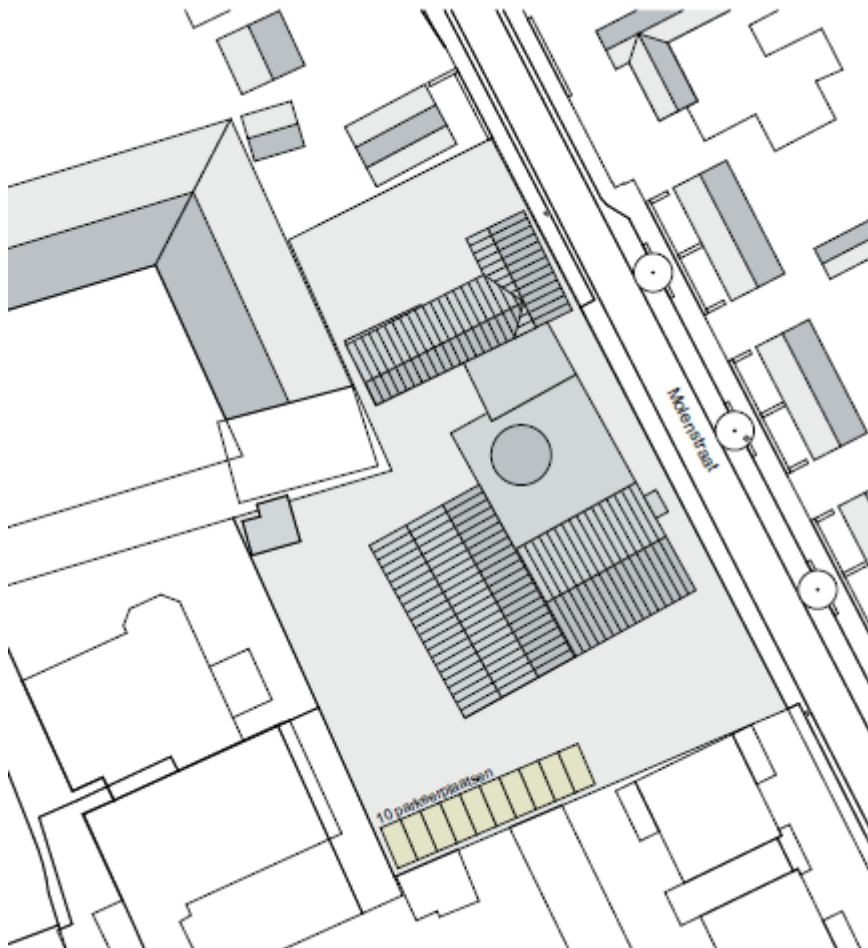
20150602-00
juni 2018
blad 5



Afbeelding 2.2: Overzicht bestaande situatie (zuidelijk deel)

Het meest zuidelijk gelegen gebouw, bestaande uit één bouwlaag met kap is momenteel in gebruik als biljartcafé. Andere ruimtes die nog aanwezig zijn, zijn een voormalige balletzaal en squashruimte. Het geheel aan bebouwing in het plangebied maakt een verouderde en vervallen indruk.

Daarnaast zijn er op het perceel nog een wasplaats voor auto's en een tweetal opslagcontainers aanwezig, die worden gebruikt voor de stalling van auto's. Ten slotte is een kleinschalig dierenverblijf aanwezig.



Afbeelding 2.3: Overzicht bebouwing bestaande situatie

2.2 Planontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om 36 appartementen en 12 studio's te realiseren. De bestaande opstallen worden gesloopt. Het appartementencomplex zal voorzien in 12 huurwoningen en 36 koopwoningen, beide gericht op de sociale sector.

De woningen worden gesitueerd in twee vleugels welke met elkaar in verbinding staan via de entree en galerijen. De voorgevel van het complex is georiënteerd op de Molenstraat, in lijn met de rooilijn van de gebouwen op de belendende percelen. Om die reden verspringt het zuidelijk deel van het gebouw wat ten opzichte van het noordelijk deel, welke circa 2,5 meter dichter bij de Molenstraat is voorzien.

Het gebouw bestaat deels uit drie en deels uit vier bouwlagen met een maximale hoogte van 13 meter. Een strook met een breedte van ten minste 2,5 meter bestaat uit maximaal drie bouwlagen. Op grotere afstand van de Molenstraat worden vier bouwlagen mogelijk gemaakt. De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde. Aan de westzijde van het gebouw bevinden zich de galerij, liftkoker en twee brandtrappen.

Ter plaatse van de liftkoker is het gebouw 14 meter hoog. Tevens wordt direct naast het gebouw aan de westzijde voorzien in een fietsenstalling.

Het perceel wordt ontsloten middels een separate op- en afrit. Aan de noordzijde is de oprit gesitueerd, aan de zuidzijde bevindt zich de afrit. Aan de zuidwestelijke zijde bevindt zich de parkeervoorziening, bestaande uit circa 47 parkeerplaatsen.



Abbeelding 2.4: Overzicht bebouwing nieuwe situatie

Bestemmingsplan
 Kom Reusel,
 Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
 juni 2018
 blad 8

2.2.1 Parkeren

Ten behoeve van de planontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" geldt in het gebied "schil centrum" en op basis van niet-stedelijk gebied een minimale norm van 1,0 parkeerplaats per woning (categorie koopwoning goedkoop). Voor huurappartementen geldt een minimale norm van 0,8 parkeerplaats per woning op basis van de CROW publicatie (e.e.a. inclusief bezoekersparkeren). Deze CROW-normen bieden handvatten bij het opstellen van een parkeerbalans en het vaststellen van gemeentelijk parkeerbeleid.

Om in de voorliggende situatie tot een op maat gesneden parkeerbalans te komen heeft de gemeente de volgende parkeernormen van toepassing verklaard:

Woningtype	Parkeernorm (incl. bezoekersnorm van 0,3)
Koop, etage, goedkoop	1,6
Huur, etage midden/goedkoop	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,7

In de voorliggende situatie wordt het volgende programma gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Koop, etage, goedkoop	6
Huur, etage midden/goedkoop	30
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	12

In de voorliggende situatie wordt het volgende programma gerealiseerd:

Woningtype	Woningen	Parkeernorm (incl. bezoekers)	Parkeerplaatsen
Koop, etage, goedkoop	6	1,6	9,6
Huur, etage midden/goedkoop	30	1,4	42,0
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	12	0,7	8,4
Totaal			60

Zoals uit de bovenstaande berekening volgt dienen er minimaal 60 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden waarvan 15 parkeerplaatsen voor bezoekers ($48 \text{ woningen} \times 0,3 = 14,4$).

In het voorliggend plan worden 56 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied, waarvan 47 aan de achterzijde en 9 aan de straatzijde. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om buiten het plangebied te voorzien in 12 parkeerplaatsen. In totaal voorziet de planontwikkeling aldus in 68 parkeerplaatsen waarmee ruim wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

De bovenstaande normen zijn eveneens in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd waarmee de realisatie van voldoende parkeerplaatsen is zeker gesteld.

2.2.2 Verkeer

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Molenstraat. Een algemeen planologische aanname is dat een woning een gemiddeld verkeersaantrekkende werking heeft van 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van 48 woningen is er derhalve sprake van

een verkeersaantrekkende werking van 288 motorvoertuigbewegingen. Dit aantal moet afgezet worden tegen de huidige functie van het plangebied.

Als referentiesituatie wordt voor de huidige (planologische) situatie uitgegaan van:

- 1 woning: 6 motorvoertuigbewegingen;
- Detailhandel (dierenspeciaalzaak) à 250 m²: 94 motorvoertuigbewegingen;
- Een biljartcentrum met 3 tafels; 18 motorvoertuigbewegingen;
- Een squashcentrum van 250 m²; 54 motorvoertuigbewegingen;
- Een taxibedrijf van 5 taxiplaatsen met wasplaats à 200 m²: 85 motorvoertuigbewegingen;
- Een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie (molen) van 400 m²; ten minste 13 motorvoertuigbewegingen.

In de bestaande (planologische) situatie is dus sprake van ten minste 270 motorvoertuigbewegingen. Per saldo is dus sprake van een geschatte toename van circa 18 motorvoertuigbewegingen. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit om deze extra bewegingen op te vangen.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting zijn geregeld middels regels en verbeelding. Deze beeldkwaliteit paragraaf richt zich daarom op aspecten, die niet in een bestemmingsplan te regelen zijn, zoals verschijningsvorm, detaillering en materialisering van het ontwerp.

De planlocatie ligt aan een rustige woonstraat in het centrum van Reusel. De Molenstraat kenmerkt zich door een diverse bebouwing. Aan de noordoostzijde van de straat wordt de bebouwing gevormd door twee-onder-een-kap woningen met een bouwmassa van één laag met kap en een traditionele jaren 50 architectuur. Meer naar het noorden en naar de Wilhelminalaan toe staan er aan deze zijde van de straat oude bedrijfsgebouwen, behorend bij de winkels aan de Wilhelminalaan.

De zuidwestelijke zijde van de Molenstraat kenmerkt zich nu vooral door de te slopen bedrijfsbebouwing. Aan de zuidzijde van deze bebouwing staat een vrijstaande woning en een appartementengebouw van drie bouwlagen en een breedte van ruim 30 meter. De vrijstaande woning kenmerkt zich door een klassieke architectuur. Het appartementengebouw is voorzien van een plat dak, maar heeft wel klassieke raamindelingen.

Aan het noorden van de planlocatie wordt de bebouwing gevormd door twee vrijstaande woningen, alvorens aan te sluiten op de zeer diverse horecabebouwing aan de Wilhelminalaan. Het straatprofiel van de Molenstraat aan de zuidzijde van de Marialaan kenmerkt zich door vrijstaande woningen met een diverse architectuur, veelal bestaand uit twee lagen met kap. De achterzijde van het plangebied sluit aan op utiliteitsbebouwing, gevormd door een supermarkt en een bedrijfspand, waarin onder andere de plaatselijke brandweer is gevestigd.

De ligging van de planlocatie bevindt zich op de overgang van een centrumgebied naar een woongebied en vormt hiermee een schakel tussen de bestaande bebouwing en de eventuele toekomstige ontwikkelingen die richting de Wilhelminalaan en aan de achterzijde, richting Kruisstraat zullen gaan plaatsvinden. De uitwerking van deze plannen zijn nog niet bekend en betreft een autonome ontwikkeling. De verschijningsvorm heeft dan ook een zekere eigenheid in zich, waarmee het gebouw zich onderscheidt van de bestaande bebouwing.

De opbouw van het gebouw bestaat uit twee vleugels, waarvan de breedte (ongeveer 30 meter) gelijk is aan het bestaande appartementengebouw. De twee vleugels wisselen in gevelrooilijn, waardoor er ruimte is voor een groene invulling van de voortuinen op de begane grond. De hoofdvolumes zijn verticaal geled. Hierdoor ontstaat het beeld van verschillende naast elkaar gelegen gebouwen, die verschillen in metselwerk, raamindeling en detaillering. Er wordt op deze manier binnen het gebouw een genuanceerd gevelbeeld gevormd naar de Molenstraat toe.

De twee vleugels bestaan uit vier bouwlagen, waarvan een terugliggende vierde bouwlaag. Door de beëindiging van de derde bouwlaag met kroonlijsten wordt deze vierde laag losgekoppeld van het hoofdvolume. De achtergevel wordt gevormd door galerijen die de toegang tot de verschillende appartementen voorzien. Deze gevel is gekeerd naar het achtergebied met parkeerplaatsen en de bestaande utiliteitsbebouwing. De opzet van een voorgevel naar de Molenstraat zorgt ervoor dat de ontsluiting van de appartementen aan de achterzijde moet plaatsvinden. Door het toepassen van galerijen ontstaat er een 'open' gevel waardoor daglicht in de achterliggende ruimtes kan komen en tevens de sociale veiligheid wordt vergroot.



Afbeelding 2.5: Indicatie voorgevel

De materialisering bestaat uit baksteen, toegepast in diverse kleuren; rood-paars, rood-bruin en geel genuanceerd. De individuele 'woningen' krijgen een plint in een mangaan baksteen of hardsteen. De gevels worden voorzien van hardstenen elementen en de gevel beëindigingen bestaan uit verschillende kroonlijsten. Er worden geen felle kleuren toegepast.

Aan de achterzijde zullen de galerijen uitgevoerd worden in naturel beton, voorzien van een zwart gemoffeld stalen spijlenhekwerk. De overige materialisering zal bestaan uit materialen met een hoogwaardige uitstraling, zoals houten kozijnen, zinken hemelwaterafvoeren, naturel beton en verzinkt staal. Het accent ligt op een duurzame, compacte bouwwijze en het gebruik van duurzame materialen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. Op rijksniveau worden geen uitspraken gedaan voor relatief kleine ontwikkelingen nabij kernen. Wel heeft het Rijk in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze ladder is op provinciaal niveau vertaald in de Verordening ruimte.

Doorwerking plangebied

In trede 1 dient bepaalt te worden of de ruimtevraag niet elders in de regio is voorzien. De locatie is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden en past binnen de regionaal gemaakte kwantitatieve woningbouwafspraken. Hiermee wordt de vraag of er sprake is van een regionale behoefte positief beantwoord.

In trede 2 dient aangetoond te worden of deze regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie is gelegen binnen de kern Reusel en biedt voldoende ruimte en kansen om te voldoen aan de ruimtevraag. Uit de verschillende omgevingsonderzoeken die zijn verricht in het kader van dit bestemmingsplan, blijkt verder dat

de locatie geschikt is als woningbouwlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

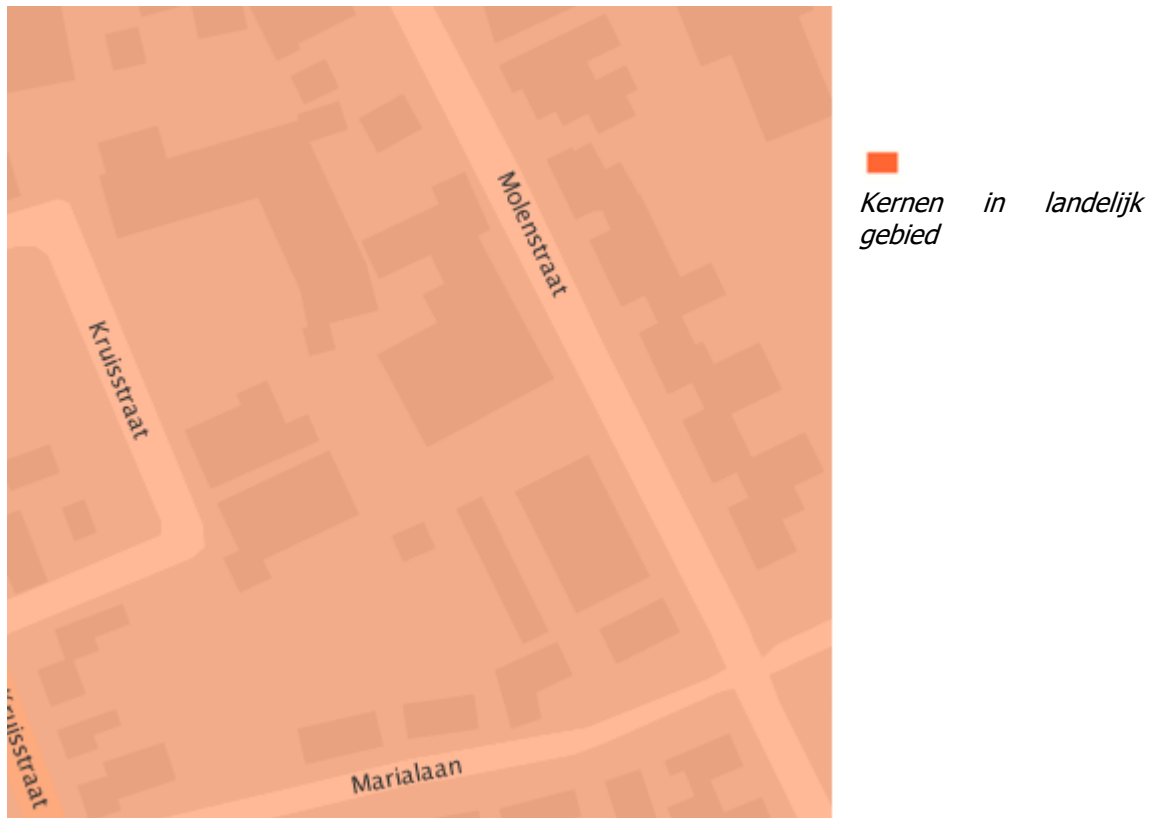
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de Structurenkaart. De visiekaart geeft geen duidelijke beleidsdoelstelling weer voor het plangebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structurenkaart

Het plangebied is aangemerkt als 'kernen in landelijk gebied'. Een relevante passage uit de structuurvisie is hierna weergegeven.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 14

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voldaan aan de eis van de provincie.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. In januari 2016 is daarnaast een consoliderende versie opgesteld.

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de uitgangspunten van de provincie Noord-Brabant is het realiseren van woningen mogelijk.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de Verordening. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Doorwerking plangebied

Het gebied ligt binnen een bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft de sloop van verouderde opstallen en voorziet in nieuwe woningen, waardoor sprake is van zuinig ruimtegebruik. Daarmee past het plan dus binnen de uitgangspunten van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2013-2018

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft op 23 april 2013 de Woonvisie 2013 - 2018 vastgesteld. De Woonvisie gaat met name in op de kwalitatieve woningbouwbehoefte.

In de woonvisie zijn 6 opgaven geformuleerd voor de gemeente:

1. Regie voeren op het woningbouwprogramma
2. Inspelen op demografische veranderingen
3. Extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg
4. Maatwerk bieden in de kernen
5. Huisvesting arbeidsmigranten
6. Verduurzaming woningvoorraad

De gemeente heeft een plancapaciteit van 600 woningen. Hiervan zijn 230 woningen bestemd of vergund. Kijkend naar de kwalitatieve invulling van de plancapaciteit tot op heden lijkt er weinig relatie te bestaan met de kwalitatieve opgave. Het woningbouwprogramma bestaat voor het grootste deel uit dure en middeldure gezinswoningen in de koopsector. De demografische prognose laat zien dat de additionele behoefte veel meer moet worden gezocht in kleinere woningen. De gemeente heeft in regionaal verband afgesproken 40% te bouwen in de sociale sector.

Duurzaamheid van de woningvoorraad wordt in toenemende mate van belang. Enerzijds moet waar dat mogelijk is worden bespaard op het gebruik van fossiele brandstoffen om milieuschade te beperken. Anderzijds lopen woonlasten hoog op door de gestegen prijs van gas en elektriciteit. Investerings in de energieprestatie van woningen betalen zich daardoor terug in lagere woonlasten.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in woningen in de sociale sector. Op basis van de woonvisie is met name aan deze woningen een grote behoefte. Daarnaast komt het plan tegemoet aan de wens van het verduurzamen van de woningvoorraad. Het accent ligt op een duurzame bouwwijze met duurzame materialen.

3.3.2 Welstandsnota

De gemeente Reusel-De Mierden streeft naar behoud en versterking van haar leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet de gemeente als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Reusel-De Mierden als geheel. Zo geldt voor de (historische) dorpskernen en historische bebouwingslinten een bijzondere welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing.

Elk gebied krijgt een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands aandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur.

Het plangebied ligt in een buurt, die ingedeeld kan worden in vooroorlogse woningbouw en wijken uit de 60-er en 70-jaren. Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op handhaving van de verblijfswaarde.

Doorwerking plangebied

Het bouwplan zal getoetst worden aan welstand. Het welstandsadvies wordt te zijner tijd verwerkt in dit bestemmingsplan.

3.3.3 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

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

Een van de ambities is het streven naar een evenwichtige samenleving. Het aantal 65-plussers in Reusel-De Mierden stijgt naar verwachting van 1.900 inwoners in 2012 tot ongeveer 3.800 inwoners in 2030. Bij een licht groeiend bewonersaantal betekent dit zowel absoluut als relatief een verdubbeling van het aantal ouderen. Tegelijkertijd merken inwoners dat jongeren na hun middelbare schooltijd naar de stad trekken voor studie of werk. De vrees bestaat dat, door het ontbreken van geschikte woonruimten en vervoersverbindingen naar de stad, jongeren in de toekomst verhuizen uit Reusel-De Mierden en niet meer terugkeren. De aandacht moet vooral uitgaan naar het behouden van de aanwezige jeugd.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in woningen in de sociale sector. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor ouderen en jongeren. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens om in huisvesting voor ouderen en jongeren te voorzien.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE BEOORDELING

4.1 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage¹, welke als bijlage 1 is opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

4.1.1 Onderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Deellocatie: autowasplaats

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink en kwik aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater is een licht verhoogde gehalte met naftaleen aangetoond.

Deellocatie: Overige terrein

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- In de ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan PAK aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, zink en naftaleen aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de streefwaarden.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

4.1.2 Aanbevelingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

¹ AGEL adviseurs, Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 8 te Reusel, 14 maart 2016

4.2 Water

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Door AGEL adviseurs is onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de waterhuishoudkundige inrichting van de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapportage². De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

4.2.1 Toekomstige waterhuishouding

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van bedrijfsbebouwing naar woningbouw. Het voornemen is om het huidige bedrijfscomplex volledig te saneren. Ter plaatsen zal een appartementengebouw worden opgetrokken welke gericht is op de Molenstraat. Aan de straatzijde komt groen in de vorm van voortuintjes en enkele boomspiegels. De benodigde parkeerplaatsen komen aan de achterzijde van het gebouw. Het gehele plangebied beslaat een oppervlakte van 2.978 m². De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Oppervlakteverdeling.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Dakoppervlak	1.141	944
Verharding	1.151	1806
Groen/ onverhard	686	0
Tuin: - Onverhard (50%)	0	114
- Verhard (50%)		114
<i>Totaal</i>	<i>2.978</i>	<i>2.978</i>

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van 572 m² (huidig (2.292 m²) – toekomstig (2.864 m²)).

4.2.2 Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt, zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingstoename van 572 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² is er vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap.

² AGEL adviseurs, Waterparagraaf Molenstraat 8 te Reusel, 30 maart 2016

De gemeente Reusel- De Mierden hanteert het principe dat ontwikkelingen onder de 2.000 m² toch een compensatieopgave krijgen opgelegd van 15 mm voor de verhardingstoename. Voor het plangebied is de volgende rekensom te maken: 572 m² * 0,015 m = 9 m³ benodigde berging.

4.2.3 Advies behandeling regenwater (RWA)

Het waterbezwaar met de voorgenomen planontwikkeling bedraagt 9 m³. Door de toekomstige planinvulling, grondwaterstand en het aanwezige riool behoort ondergrondse infiltratie niet tot de mogelijkheden. Met de voorgenomen planinvulling behoort het bovengronds bergen op maaiveldniveau eveneens niet tot de mogelijkheden.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een platdak, waar de geringe bergingsopgave geborgen kan worden. Het te realiseren dakoppervlak bedraagt 944 m². Om voldoende berging te realiseren dient er een waterniveau gerealiseerd te worden van 0,95 cm (9 m³/ 944 m²) op het platdak. Dit kan worden bewerkstelligd door in de dakafvoeren een korte pvc-pijp (inzetstuk) te schuiven die boven de dakbedekking uitsteekt en aan de bovenzijde open is. Sommige pvc-pijpen dienen voorzien te worden van een gat (Ø2 cm) op dak niveau. Dit gat zorgt ervoor dat het geborgen regenwater gedoseerd kan wegstromen en de berging weer beschikbaar komt. Van belang is dat er rondom het gat een bladvanger wordt gecreëerd, zodat het gat niet verstopt raakt. De bladvanger kan gecreëerd worden doormiddel van een gootborstel.

4.2.4 Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.2.5 Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zullen 36 appartementen en 12 studio's worden gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners en per studio van 2 personen. Dit betekent dat er dus (36 x 2,5) + (12 x 2) x 120 liter = 13,7 m³ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd".

Het vuilwater vanuit het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel te worden aangesloten op het GEM-stelsel in de Molenstraat. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Reusel-De Mierden te worden uitgewerkt is een beknopt rioleringsplan/memo.

4.2.6 Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Deze waarden zijn per type stedelijk gebied weergegeven in onderstaande tabel, zoals opgenomen in de Leidraad Riolerings (C1000).

Bestemmingsplan
 Kom Reusel,
 Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
 juni 2018
 blad 20

Tabel: Functies en bijhorende ontwateringsdiepte bebouwd gebied (bron: VGRP 2009-2013 & Leidraad Riolerings C1000).

Functie stedelijk gebied:	Toelaatbare grondwaterstand
Woningen met kruipruimte*	0.70 m – kruin weg
Woningen zonder kruipruimte*	0.30 m – kruin weg
Tuinen en openbare groenvoorziening	0.50 m – maaiveld
Primaire wegen	0.90 – 1.00 m – kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0.70 m – kruin weg
* Uitgangspunt: vloerpeil van woningen +0.2 tot +0.3 m maaiveld.	

De maatgevende ontwateringsdiepte voor het plangebied valt onder secundaire wegen, namelijk 0,70 m –mv. De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 33,00 m +N.A.P.. Het toekomstige maaiveldniveau zal nagenoeg gelijk blijven met het huidige niveau. Op basis van een GHG van 32,00 m +N.A.P. heeft het plangebied een ontwatering van 1,00 m –mv. Het plangebied voldoet hiermee ruim aan de ontwateringsnorm van 0,70 m –mv.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan moeten te zijner tijd worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd.³ In deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of, ter plaatse van de beoogde ontwikkeling beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door de ontwikkeling van de woningen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 3,6 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout" op Belgisch grondgebied. Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Als gevolg van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Om die reden is middels een berekening in het rekenprogramma Aerius onderzocht, in hoeverre de drempelwaarde van omliggende Natura 2000-gebieden wordt overschreden. De berekening hiervan is als bijlage opgenomen.⁴ In de uitgangspositie dient uitgegaan te worden van de referentiedatum 1 januari 2015. In de berekening zijn de uitstoot NO_x en NH₃ meegenomen en daarnaast de verkeersaantrekkende werking. Als uitgangspositie in 1 januari 2015 is worst-case uitgegaan van:

- 1 woning met een uitstoot van NO_x van 3,03 kg/jaar en NH₃ van 1 kg/jaar;

³ AGEL adviseurs, Quickscan Flora- en faunawet, Molenstraat 8 te Reusel, 9 mei 2016

⁴ Berekening Aerius, 7 april 2016

- 24 motorvoertuigbewegingen als gevolg van 1 woning en een biljartcafé.

Uitgaande van 48 appartementen en een uitstoot NO_x van 1,11 kg/jaar en NH_3 van 1 per appartement in de nieuwe situatie, blijkt dat er geen natuurgebieden met rekenresultaten zijn, die hoger dan de drempelwaarde zijn. De maximale bijdrage bedraagt 0,02 mol/ha/jaar. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit het aspect stikstofdepositie. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Vochtig bos met productie' gelegen ten westen van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Op 1,6 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Reusel ligt de natte natuurparel Beleven. De gehele kern van Reusel is buiten de beschermingszone van de natte natuurparel gelegen. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van een negatief effect op de natte natuurparel Beleven.

4.3.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Vanuit de Quickscanhulp is de steenmarter als waarneming in de directe omgeving van het plangebied bekend. In het plangebied zijn geen vraatsporen zoals afgebeten veren, uitwerpselen of loopsporen waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. De bebouwing rondom de molen heeft geen zichtbare stootvoegen/ scheuren welke toegang bieden tot een eventuele spouwmuur. De muren zijn grotendeels bezet of opgetrokken uit schoonmetselwerk zonder stootvoegen. De dakbedekking bestaat uit golfplaten, dakleer en dakpannen. De golfplaten zijn aan de onderzijde dicht gepurd. De gebruikte dakpannen geven een gesloten dakvlak en zijn daardoor

niet toegankelijk voor vleermuizen. De molen is opgetrokken uit steenmuren. De kop van de molen is reeds verwijderd en vervangen door een met dakleer bekleden kap. De binnenkant van de molen was gedurende het veldbezoek overal goed inspecteerbaar en op enkele vloerdelen en trappen na volledig leeg. In de molen zitten aan de bovenzijde twee ramen tegenover elkaar, waarvan het glas ontbreekt. Door het ontbreken van het glas is er sprake van tocht/wind en de daarbij behorende 'grote' temperatuurschommelingen. In de molen is dan ook geen sprake van een stabiel klimaat. Het is niet te verwachten dat de aanwezige bebouwing binnen het plangebied mogelijke winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen biedt door het ontbreken van luiken, gevelbekleding of andere dak- en of muurlagen. Het aantasten van rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen is met de voorgenomen planontwikkeling dan ook niet te verwachten.

Binnen het plangebied staan drie bomen welke met de voorgenomen planontwikkeling gerooid zullen worden. Een boom is te klein van omvang (<3 dm op borsthoogte) voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. De andere twee bomen betreffen de tulpenboom en apenboom. Deze twee bomen konden goed worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes en openingen. Het blad van de tulpenboom was gevallen, beide bomen hebben een openkruin en waren goed bereikbaar. Geschikte holtes en openingen zijn niet aangetroffen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in de te rooien bomen is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. De drie bomen binnen het plangebied hebben niet de functie als vliegroute en foerageergebied gezien de positionering, omvang en directe omgeving (Busseltje ten zuidoosten van het plangebied). Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste vliegroutes van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het aanwezig groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen.

Het plangebied biedt weinig potentie (ligging binnen bebouwde kom en nagenoeg volledig bebouwd) om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. De functie van het plangebied voor roofvogels zal met de planontwikkeling niet wijzigen. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de bredere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

De daken van de gebouwen zijn niet toegankelijk voor vogels, zie beschrijving gebouwbewonende vleermuissoorten. Nesten van huismussen en gierzwaluwen worden

hierdoor dan ook niet verwacht. Gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) worden eveneens niet verwacht in de te slopen bebouwing door de afwezigheid van geschikte holtes, et cetera. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten wordt niet verwacht.

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn algemene vogelsoorten zoals enkele merels, kauwen en een houtduif waargenomen. Op de zolder van de molen zijn veel poepsporen van duiven waargenomen. In de overstek van de kapconstructie zat een kauwennest. In het plangebied is het zeker mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. De rooi- en sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlakte water worden gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het groen in het plangebied kent een hoge betredings- en onderhoudsfrequentie. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Akoestiek

4.4.1 Inleiding

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Wilhelminalaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁵ In het akoestisch onderzoek zijn daarnaast in het kader van een goede ruimtelijke ordening de relevante wegen meegenomen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

⁵ AGEL adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Bestemmingsplan "Kom Reusel", herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder), 7 april 2016

4.4.2 Onderzoek

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Wilhelminalaan niet wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 44 dB.

Omdat in de onderhavige situatie geen overschrijding plaats zodat op grond van de Wgh cumulatie niet aan de orde is. Daarnaast is geen sprake van het vaststellen van een hogere waarde zodat de karakteristieke geluidwering moet voldoen aan de minimale eis van 20 dB.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat over het algemeen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar met name aan de oostzijde (Molenstraat) een hogere geluidsbelasting voorkomt. De ontwikkelaar wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geadviseerd om aan de oostzijde van het pand de gevelwering zodanig te verhogen, dat er in ieder geval sprake is van een redelijk woon-/leefklimaat binnen de verblijfsruimtes van de appartementen. Voor een redelijk woon- en leefklimaat is een gevelwering van 23 dB benodigd. Een karakteristieke gevelwering van 25 dB is bij nieuwbouw eenvoudig haalbaar. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4.3 Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor

woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van maximaal 48 woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleidskader

Rijksbeleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht opgenomen. De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de Veiligheidsregio om advies gevraagd te worden.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Reusel-De Mierden heeft op 2 maart 2007 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente heeft de volgende aandachtspunten:

1. Het voorkomen van nieuwe risicoknelpunten. Nieuwe planologische ontwikkelingen waarbij de risico's tot een onacceptabel risiconiveau leiden worden voorkomen.
2. Het beheersen van bestaande geaccepteerde risicoknelpunten. Bestaande risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten, toetsen aan landelijke normering, vastleggen in daartoe beschikbare instrumenten en daarop handhaven.
3. Het opheffen van niet-acceptabele risicoknelpunten. Risicovolle activiteiten worden verminderd dan wel beëindigd in situaties waarbij de risico's de landelijke normen overschrijden, of sprake is van een onacceptabel risiconiveau zoals bepaald door middel van het groepsrisico.
4. Het ontwikkelen van beleid en activiteiten ter beperking van risicohinder op langere termijn. Zorgvuldig omgaan met externe veiligheid bij planontwikkeling teneinde maximale mogelijkheden voor maatschappelijk gebruik van terreinen te bieden.

Met de ontwikkeling wordt geen nieuw risicoknelpunt gerealiseerd. Tevens is geen sprake van een bestaand knelpunt. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

4.6.2 Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de directe omgeving bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Een LPG-tankstation aan de Wilhelminalaan 11;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de N269 en N284.

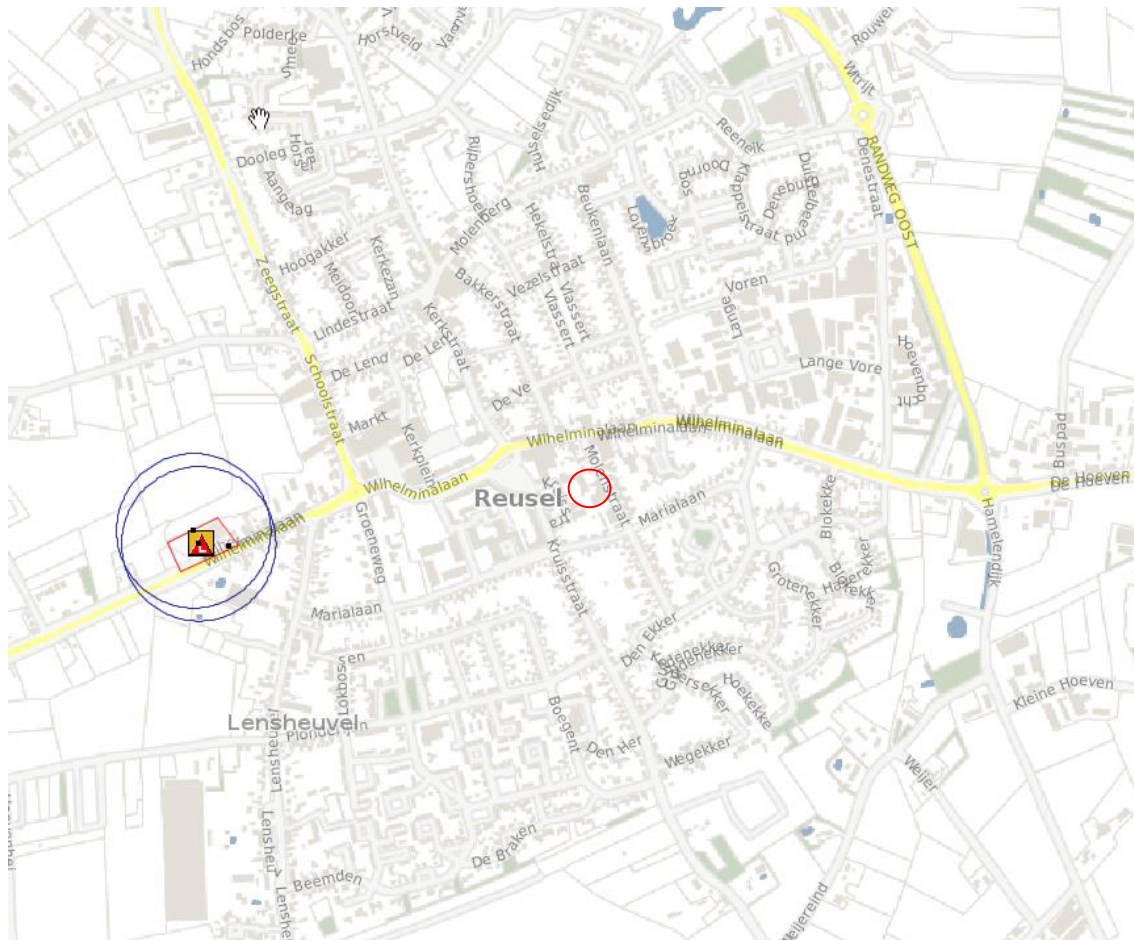
De risicobronnen zijn ook weergegeven op afbeelding 4.1

LPG-tankstation aan de Wilhelminalaan 11

Op een afstand van circa 745 meter van het plangebied is een tankstation gelegen, dat LPG opslaat en verkoopt. De jaardoorzet LPG bedraagt 499 m³ per jaar. Hierdoor is sprake van een PR 10⁻⁶ contour van 45 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Omdat het invloedsgebied niet reikt tot het plangebied gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

Bestemmingsplan
 Kom Reusel,
 Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
 juni 2018
 blad 27



Abbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

Transport van gevaarlijke stoffen over de N269 en N284.

De N269 en N284 maken geen deel uit van de Regeling Basisnet. Van deze wegen zijn geen jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen bekend. Verondersteld mag worden dat de routes met name gebruikt worden ten behoeve van bevoorrading van omliggende (risicovolle) inrichtingen en dat de routes geen PR 10^{-6} contour hebben. De omliggende inrichtingen slaan met name brandbare vloeistoffen (benzine, diesel) en brandbare gassen op (propaan, LPG).

Dit betekent dat deze stoffen ook vervoerd zullen worden over de N269. Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen bedraagt maximaal 45 meter. Het invloedsgebied van brandbare gassen bedraagt 355 meter. Het plangebied is op respectievelijk circa 70 meter en 700 meter van de N284 en N269 gelegen.

Dit betekent dat het vervoer van brandbare vloeistoffen niet relevant is voor de ontwikkeling. Het invloedsgebied van brandbare gassen reikt wel tot het plangebied, voor zover deze over de Wilhelminalaan worden vervoerd. Verondersteld wordt dat het om maximaal 2 vrachtwagens per week (104 vrachtwagens per jaar) gaat.

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de Wilhelminalaan. Op grond van het Besluit externe veiligheid Transportroutes is een berekening van het groepsrisico (QRA) benodigd,

indien sprake is van een groepsrisico dat hoger ligt dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die een indicatie geven wanneer de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden.

Bij een bebouwingsafstand van 20 meter tot de as van de weg, tweezijdige bebouwing en een intensiteit van 104 transporten brandbare gassen (GF3) per jaar, dient op basis van het HART sprake te zijn van een dichtheid van meer dan 200 personen per hectare, wil de waarde van het groepsrisico hoger zijn dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Een dichtheid van meer dan 200 personen per hectare zal in de omgeving van het plangebied met zekerheid niet gehaald worden. In de directe omgeving komt met name laagbouw voor in de vorm van woningen en voorzieningen. Voor een gemiddelde rustige woonwijk wordt een dichtheid van 25 personen per hectare aangehouden. (bron: Handreiking groepsrisico) Derhalve is duidelijk dat de waarde van het groepsrisico in dit geval lager dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde is.

Op basis van artikel 7 van het Bevt kan volstaan worden met een beschrijving van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6.3 Verantwoording groepsrisico

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een *warme BLEVE* ontstaat door een incident een brand waarbij een tankwagen met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagen toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk-effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een *koude BLEVE* treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident.

De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het ruimtelijk plan.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is gelegen binnen 150 meter van de Wilhelminalaan. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden in zuidelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van een incident. De Molenstraat in zuidelijke richting vormt een geschikte vluchtroute.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op 20 juni 2016 een advies gegeven. Het advies is opgenomen in de bijlage. De Veiligheidsregio heeft hierin gesteld dat op basis van het beeld van het risicoprofiel, het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid geen specifiek advies over de projectontwikkeling noodzakelijk is.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het voor het koelen van de tankwagen. Bij voldoende koeling zal een (dreigende) warme BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

In algemene zin wijst de Veiligheidsregio er op dat de uiteindelijke detaillering en vormgeving van de terreininrichting van invloed is op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Nog los van het aspect externe veiligheid is een goede bereikbaarheid rondom het gebouw aan te bevelen. De keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld hekwerken, slagbomen kunnen van invloed zijn op de snelheid van een inzet door de hulpdiensten.

4.6.4 Conclusie

In de omgeving van het plangebied is één relevante risicobron aanwezig, het transport van gevaarlijke stoffen over de Wilhelminalaan (N284). Deze risicobron heeft geen PR 10^{-6} contour. Het transport van brandbare gassen is dusdanig incidenteel dat de waarde van het groepsrisico lager is dan $0,1 \times OW$. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet benodigd. Omdat het invloedsgebied het plangebied overlapt, is wel ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio is om advies gevraagd. Ten slotte is het plan in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleidskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Het gebied kent een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen, bedrijven en voorzieningen. Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan, waarvan een uitsnede is opgenomen. Omdat er sprake is van een verhoogde milieubelasting ten opzichte van een rustige woonwijk is een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap aanvaardbaar.



Afbeelding 4.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan (ruimtelijke plannen)

Bepaald dient te worden of de woningbouw het functioneren van de omliggende bedrijven beperkt. Hiervoor kan het stappenplan als opgenomen in de VNG-brochure worden gebruikt. Het stappenplan bestaat uit de volgende stappen:

1. Bepaal de relevante bedrijventerreinen en bedrijfspercelen;
2. Bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorie;
3. Indien de milieuzones de woningen overlappen: pas het plan aan of ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn;
4. Indien de milieuzones van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten de woningen overlappen: pas het plan aan of doe vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting.

Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden, dat in het plangebied reeds één woning mogelijk is binnen de bestemming "Wonen-1" en dat daarmee de woonfunctie dus al juridisch-planologisch is toegelaten.

Stap 1 en 2

In de omgeving van het plangebied bevinden zich ten westen van het plangebied aan de Kruisstraat gronden, die de bestemming "Detailhandel", "Maatschappelijk" en "Bedrijf -1" hebben. Ook ten noordoosten van het plangebied (Wilhelminalaan 68-72) is een bestemming "Detailhandel" gelegen. Ten noorden aan de Molenstraat bevindt zich een nutsvoorziening met de bestemming "Bedrijf – Algemeen Nut". Aan de Wilhelminalaan zijn ten slotte horecafuncties gelegen binnen de bestemming "Horeca".

Binnen de bestemming "Bedrijf – 1" wordt maximaal milieucategorie 2 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit komt neer op een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De werkelijke afstand van de perceelsgrens tot de gevel van de appartementen bedraagt circa 27 meter. Derhalve wordt voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand.

De bestemming "Maatschappelijk" biedt mogelijkheden voor met name activiteiten tot en met milieucategorie 2. Daarnaast zijn er enkele maatschappelijke bestemmingen denkbaar in milieucategorie 3.1. Voor deze laatste categorie geldt een gereduceerde richtafstand van 30 meter. De richtafstand van een dergelijke activiteit overlapt de gevels van de woningen in het plangebied. Stap 3 dient doorlopen te worden.

Voor de bestemmingen "Detailhandel" zijn functies denkbaar die vallen in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter tot gemengd gebied. Vanuit het perceel aan de Wilhelminalaan 68-72 is de afstand tot het plangebied circa 20 meter. Hierbij wordt dus voldaan aan de richtafstand. Voor het perceel aan de Kruisstraat 3 dient stap 3 te worden doorlopen, omdat de werkelijke afstand circa 8 meter bedraagt en dus niet voldoet aan de gereduceerde richtwaarde.

Binnen de bestemming "Bedrijf – Algemeen Nut" zijn gebouwen toegelaten ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. De richtafstanden van een dergelijke voorziening is afhankelijk van de capaciteit en de aard van de nutsvoorziening. Normaliter is in gemengd gebied een afstand van 10 meter afdoende. Hieraan wordt voldaan. In onderhavige situatie is bovendien een woning aan de Molenstraat 4 maatgevend voor de ruimte van de milieubelastende activiteit.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 32

De dichtstbijzijnde bestemming "Horeca" is gelegen op de hoek van de Wilhelminalaan en Molenstraat, op een afstand van circa 50 meter van het bouwvlak van het appartementencomplex. Binnen deze bestemming past horeca die logies verstrekt, of maaltijden aanbiedt.

Daarnaast worden op de dichtstbijzijnde horecabestemmingen tevens bedrijven toegelaten die alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse verstrekken en het muziek ten gehore brengen en/of gelegenheid geven tot dansbeoefening (zoals een discotheek). Dergelijke horecafuncties behoren op basis van de VNG-brochure tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand van circa 50 meter tot het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Stap 3

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" is momenteel een brandweerkazerne aanwezig. Voor een brandweerkazerne geldt een milieucategorie van 3.1 op basis van het aspect geluid. Dit geluid wordt met name veroorzaakt door het uitrukken van de brandweer in een noodsituatie of weg- en binnenrijden van voertuigen. Deze geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de deuren van de kazerne en op de openbare weg. Deze deuren zijn gelegen aan de Kruisstraat op ten minste 50 meter van de gevels van appartementen. De brandweerkazerne zelf heeft een afschermende werking, aangezien deze tussen de voornaamste geluidsbron en de appartementen is gelegen. Een andere indeling van het terrein is niet logisch en gewenst, aangezien de brandweer in een noodsituatie snel het terrein dient te verlaten. Derhalve wordt de geluidsbelasting als gevolg van de brandweerkazerne acceptabel geacht.

Binnen de bestemming "Detailhandel" is in de huidige situatie sprake van een supermarkt. Voor een supermarkt geldt een maximale milieucategorie van 0 meter in gemengd gebied. Omdat in de praktijk blijkt dat er bij een supermarkt sprake is van piekgeluiden als gevolg van winkelwagentjes, vrachtwagens van leveranciers, dichtslaande portieren en dergelijke is - gezien de beperkte afstand tot het plangebied - een akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï⁶ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

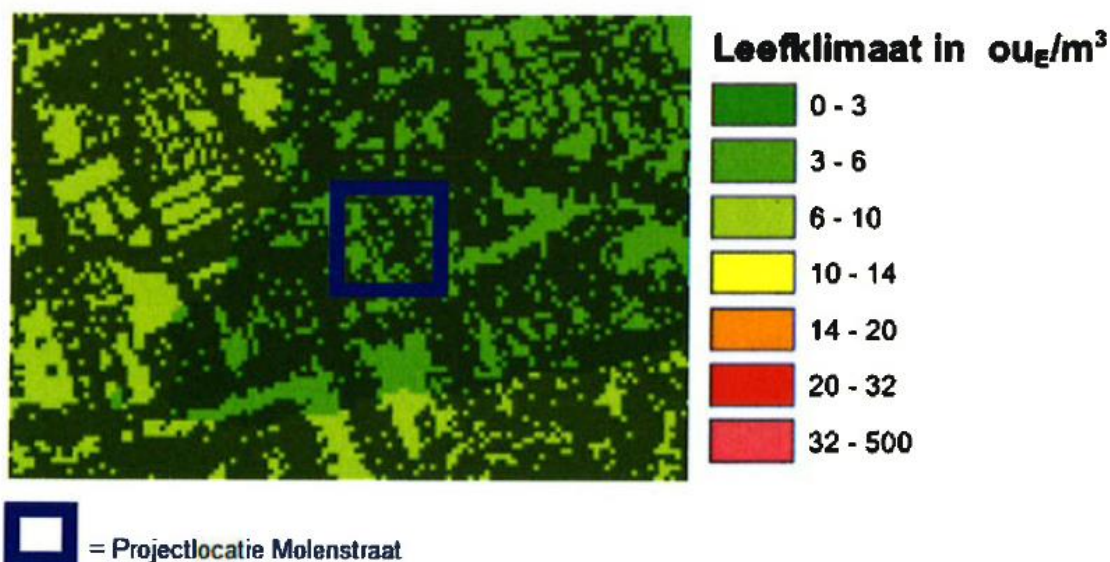
Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein ter plaatse van het bouwvlak voldoet aan de gehanteerde grenswaarden. Op basis van de eerder omschreven aannames kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen in het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De milieuaspecten vormen geen beperking voor de realisatie van de geplande woningen. Zo lang de bedrijfsvoering van de supermarkt overeenkomt met de aannames, of minder geluidbelastend is, vormen de woningen ook geen beperking voor de supermarkt.

4.7.3 Agrarische geurhinder

Middels de omgekeerde werking worden geurgevoelige objecten beoordeeld op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat het bevoegd gezag beoordeelt in hoeverre het geurgevoelige object niet blootgesteld wordt aan overmatige hinder.

De plangebied is gelegen te midden van het dorp Reusel. De achtergrondconcentratie bedraagt tussen de 3 en 6 OU/m³. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. De invloed van veehouderijen op het plangebied is niet significant.

⁶ AGEL adviseurs, akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï Molenstraat 8, 12 april 2016



Afbeelding 4.3: Achtergrondconcentratie geur

4.7.4 Conclusie

Het mogelijk maken van appartementen in het plangebied beperkt omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering. Tevens kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat in voldoende mate gegarandeerd kan worden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie. In het plangebied is sprake van een hoge trefkans is voor archeologische vondsten. Op basis hiervan is een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies gegeven.

4.8.1 Archeologie

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied grotendeels een hoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een relatief gave bodemopbouw in de gebiedsdelen rondom de bebouwing en de aanwezigheid van een Middeleeuwse nederzetting en resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd vlakbij het terrein. De kans is hiermee groot dat in het plangebied ook archeologische resten aanwezig kunnen zijn, met name in de periode IJzertijd-Late Middeleeuwen.

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. De plannen staan echter nog niet vast. Daarom wordt geadviseerd de hoge archeologische verwachting in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels te handhaven. Het handhaven van een dubbelbestemming in het terrein betekent uiteindelijk dat op de plaatsen waar nieuwbouw wordt gepland vooraf aanvullend archeologisch onderzoek

⁷ Transect, Reusel Molenstraat 8, 11 maart 2016

zal moeten worden uitgevoerd (IVO, karterende fase). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVOP).

In overleg met Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is besloten om het proefsleuvenonderzoek plaats te laten vinden, alvorens de bovengrondse bebouwing in het plangebied is gesloopt.

Om die reden is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is door het bevoegd gezag op 19 juli 2016 akkoord bevonden. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek heeft op 23 augustus 2016 plaatsgevonden.

De belangrijkste bevindingen die gedaan zijn, betreffen:

- in het plangebied is een relatief dik esdek aangetroffen. In het centrale deel van het plangebied is hieronder (in de top van de C-horizont (het dekzand)) een grijze (heterogene) laag waargenomen. Dit is geïnterpreteerd als oude akkerlaag. Ter hoogte van de zuid- en noordzijde van het plangebied was het profiel minder intact door jongere vergravingen (die soms tot in de C-horizont reikten).
- In het centrale deel zijn in het archeologisch vlak (direct onder de oude akkerlaag) nederzettingssporen aangetroffen:
 - a) Er zijn o.a. paalgaten/paalkuilen aangetroffen die netjes in een rij liggen. Hoogstwaarschijnlijk behoren deze tot een huisplattegrond.
 - b) Daarnaast zijn enkele kuilen en een vermoedelijke waterput aangetroffen (alleen uitgeboord i.v.m. doel onderzoek). Qua uiterlijke kenmerken doen de sporen prehistorisch aan. Aardewerk uit een vergelijkbare kuil doet dit vermoeden versterken (dikwandig, handgevormd aardewerk met kwartsmagering en nagelindrukken als versiering; voorlopige datering: Midden-Bronstijd - Vroege-IJzertijd).
- Niet alle sporen zijn prehistorisch: Aan de zuid- en noordzijde zijn (sub)recente vergravingen c.q. dichtgeworpen sloten aangetroffen, deze sporen bevatten o.a. roodbakend aardewerk, geglazuurd en (sub)recent vensterglas.
- Aan de noordzijde is ten slotte nog een paalkuil aangetroffen dat Romeins (of Vroegmiddeleeuws aardewerk bevatte). De desbetreffende proefsleuf was echter - gezien de veldomstandigheden - te klein om te zien of de paalkuil eventueel tot een structuur behoort.

Een vervolgonderzoek is aanbevolen. Omdat dit onderzoek onder andere ter plaatse van de bestaande bebouwing dient plaats te vinden, zal dit worden uitgevoerd ten tijde van de sloop van bebouwing. Om de aanwezige archeologische waarden voldoende te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel dat alvorens graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden, eerst het aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd waaruit blijkt dat archeologische waarden behouden kunnen blijven of indien er sprake is van archeologische begeleiding.

4.8.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevindt zich een molen, waarvan de kop reeds is verwijderd en vervangen door een met dakleer bekleden kap. De molen is aangemerkt als beeldbepalende bebouwing, maar heeft geen monumentale status. De molen is echter in een vervallen staat en heeft om die reden geen relevante cultuurhistorische waarde meer. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in of in de omgeving van het plangebied.

4.8.3 Conclusie

In het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Gezien de omvang van de voorgenomen bodemingreep is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt een nadere onderzoeksplicht. Omdat dit onderzoek uitgevoerd kan worden ten tijde van de sloopwerkzaamheden, is ervoor gekozen om een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' op te nemen. Hierdoor is de bescherming van de archeologische waarden voldoende geborgd.

De ontwikkeling doet tevens geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in of in de omgeving van het plangebied.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Kader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.9.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen.

4.9.3 Conclusie

Er gelden geen belemmeringen voor het juridisch planologisch mogelijk maken van woningbouw.

4.10 M.e.r.-beoordeling

4.10.1 Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 36

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.10.2 Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor voorliggend initiatief is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Het juridische plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Dit bestemmingsplan sluit qua systematiek aan op het bestemmingsplan 'Kom Reusel'.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene afwijking-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Algemene regels

In dit bestemmingsplan komt de volgende enkelbestemming voor:

Wonen

De appartementen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Verder zijn ondergeschikte functies als groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen worden toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is strak om het bouwkundig ontwerp gelegd. Er is een aanduiding 'gestapeld' opgenomen ten behoeve van de appartementen. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter. Ter plaatse van de liftkoker is een hoogte van 14 meter mogelijk gemaakt.

Bijgebouwen worden niet voorzien in het plan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor terreinafscheidingen geldt een hoogte van 1 of 2

meter, afhankelijk van de locatie op het perceel. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen:

Waarde – Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gekoppeld aan de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de in het archeologisch beleid aangegeven te beschermen waarden. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

5.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels gegeven, zoals algemene gebruiksregels en afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overgangs- en slotregels.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 39

6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle saneringskosten, voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Reusel-De Mierden en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 40

7 PROCEDURES

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de provincie Noord-Brabant, het waterschap de Dommel, en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost een reactie ingediend. De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant d.d. 23 juni 2016

De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 23 juni 2016 aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap De Dommel 9 juni 2016

Het waterschap stemt in met het plan. Wel adviseert het waterschap om de parkeervakken aan te leggen in half-verharding, waarmee de waterafvoer naar het riool kan worden verminderd.

Reactie gemeente

Het aanleggen van de parkeervakken in half-verharding is door de gemeente vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van het Waterschap niet aangepast.

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost 20 juni 2016

De Veiligheidsregio geeft in haar brief aan dat de relevantie risicobronnen binnen het bestemmingsplan voldoende zijn beoordeeld en dat er een verantwoording van het aspect externe veiligheid heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

De reactie van de Veiligheidsregio geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Ter inzage legging en vaststelling

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage is gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in de Nota Zienswijzen, zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het vastgestelde bestemmingsplan is wel een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De wijziging is benoemd in de Nota Zienswijzen. Het betreft een aanpassing in de verkeersaantrekkende

Bestemmingsplan
Kom Reusel,
Herziening Molenstraat 8-8a-8b (de Mulder)

20150602-00
juni 2018
blad 41

werking in paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat de referentiesituatie onjuist en onvolledig is bepaald.

Het bestemmingsplan is op 21 maart 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Reusel-De Mierden.

7.3 Beroepsprocedure Raad van State/ bestuurlijke lus

Tegen het bestemmingsplan 'Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)' is bezwaar aangetekend bij de Raad van State. In de tussenuitspraak van de Raad van State is bepaald dat binnen 20 weken het plan op onderdelen dient te worden aangepast, te weten:

- het maximum aantal woningen dient vastgelegd te worden in de planregels;
- waar in regels werd gesproken over een parkeernorm van 1,5 dienen de correcte parkeernormen opgenomen te worden.

De bovenstaande punten zijn verwerkt in de regels. Daarnaast is de paragraaf parkeren (§ 2.2.1) in de voorliggende toelichting aangepast, zodat de normen op consequente wijzen in de toelichting en de regels worden benoemd. Een nadere toelichting op de procedure bij de Raad van State is opgenomen bij het raadsbesluit van 3 juli 2018 tot vaststelling van dit bestemmingsplan.