

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
ZEEGSTRAAT ONG.,
TUSSEN 23 EN 29 TE REUSEL
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN**

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

13 mei 2024



PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Zeegstraat ong., tussen 23 en 29 te Reusel
Ruimtelijke procedure	Artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo
Versie ingediend	25 april 2023
Versie ontwerp	13 mei 2024
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van de planlocatie	6
1.3	Begrenzing van de planlocatie	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Doel	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Historische en stedenbouwkundige context	9
2.1.2	Ruimtelijke context	10
2.1.3	Huidige situatie planlocatie	10
2.2	Beoogde situatie planlocatie	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Inrichting planlocatie	11
2.2.3	Visie Westrand Reusel	13
2.2.4	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	13
2.2.5	Landschappelijke inpassing	15
2.2.6	Verkeer en parkeren	16
3.	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	19
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Kempische visie op wonen 2019-2023	22
3.3.2	Omgevingsvisie	23
3.3.3	Nota Impuls sociale woningbouw	24
4.	MILIEUASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Water	25
4.2.1	Inleiding	25
4.2.2	Waterschapsbeleid	25
4.2.3	Gemeentelijk beleid	27

4.2.4	Waterparagraaf	27
4.2.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	28
4.2.6	Afvalwater	28
4.3	Cultuurhistorie	28
4.4	Archeologie	29
4.5	Natuur	30
4.5.1	Inleiding	30
4.5.2	Gebiedsbescherming	31
4.5.3	Stikstof	31
4.5.4	Soortenbescherming	32
4.6	Geluid	32
4.6.1	Wegverkeerslawai	32
4.6.2	Industrielawaai	33
4.7	Geur	33
4.7.1	Beleidskader	33
4.7.2	Gemeentelijke geurverordening	33
4.7.3	Veehouderijen in de omgeving	34
4.7.4	Woon- en leefklimaat	35
4.7.5	Belangen veehouderij en derden	36
4.8	Gezondheid	36
4.8.1	Endotoxinen	36
4.8.2	Geitenhouderijen	37
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	39
4.9	Bedrijven en milieuzonering	39
4.9.1	Inleiding	39
4.9.2	Bedrijven in de omgeving	40
4.10	Externe veiligheid	40
4.10.1	Inleiding	40
4.10.2	Risico-contouren	40
4.10.3	Toets van de planlocatie	41
4.11	Luchtkwaliteit	42
4.11.1	Inleiding	42
4.11.2	Besluit gevoelige bestemmingen	42
4.11.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	42
4.11.4	Blootstelling aan verontreiniging	43
4.12	M.e.r-beoordeling	45
5.	UITVOERBAARHEID	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. AERIUS-berekeningen
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Zeegstraat ongenummerd (ong.), tussen nummer 23 en nummer 29 te Reusel, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee halfvrijstaande woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' van de gemeente Reusel-De Mierden thans bestemd als 'Wonen', maar kent ter plaatse geen 'bouwvlak' en daarmee dan ook geen bouw mogelijkheden. De beoogde herontwikkeling is dan ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van twee halfvrijstaande woningen ter plaatse van de planlocatie. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen in het westen van de bebouwde kom van Reusel, gemeente Reusel-De Mierden, tussen Zeegstraat 23 en Zeegstraat 29. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging planlocatie

1.3 Begrenzing van de planlocatie

De planlocatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Reusel, sectie E, nummer 1196. De planlocatie omvat niet het volledig kadastraal perceel maar dat gedeelte dat wordt herontwikkeld voor woningbouw. Voor het overige is het kadastraal perceel reeds bebouwd met de woning Zeegstraat 29 en daar bij behorende bijgebouwen. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en is woonachtig in de woning Zeegstraat 29. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale situatie planlocatie

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' van de gemeente Reusel-De Mierden vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Reusel-De Mierden vastgesteld op 2 oktober 2019. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de planlocatie is aangegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' en over het achterste gedeelte als 'Tuin'. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' (grotendeels) en 'Waarde – Archeologie 5.1' (klein gedeelte), de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – open/halfopen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8,5 m; maximum goothoogte: 4,5 m'. In de regels van de vigerende woonbestemming is geregeld dat alleen het bestaand aantal wooneenheden is toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven. Dat laatste is ter plaatse van de planlocatie niet het geval, wat betekent dat nieuwbouw van woningen ter plaatse niet is toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Doel

Beoogd wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van één bouwvolume, bestaande uit twee halfvrijstaande woningen ter plaatse van de planlocatie Zeegstraat ong., tussen 23 en 29 te Reusel. De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

2. PLANBESCHRIJVING

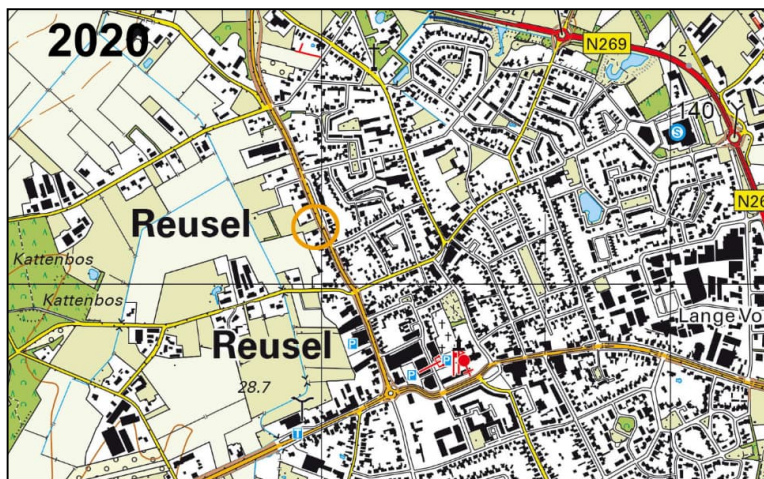
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische en stedenbouwkundige context

De planlocatie is gelegen in een dorpsrand. De Zeegstraat met aan weerszijden bebouwing vormt nu de grens van de bebouwde kom van Reusel. Deze situatie is historisch zo gegroeid doordat oostelijk van de Zeegstraat na 1950 verschillende planmatige woonbuurten zijn verrezen. De Zeegstraat betreft een oude weg waarlangs in de historische situatie enige bebouwing aanwezig was. Deze bebouwing is gaandeweg verdicht zodat nu een bijna gesloten lintbebouwing met voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen met plaatselijk een enkele woningrij is ontstaan. Op enkele plekken maakt bedrijfsbebouwing deel uit van het lint. Op de locatie stond in het verleden een boerderij. Deze is afgebroken en vervangen door een nieuwe woning iets verder noordelijk. Dit is de huidige woning Zeegstraat 29.

Navolgend is een aantal uitsneden weergegeven van de historische topografische kaart, waarop de planlocatie telkens is aangeduid met de oranje cirkel. Duidelijk is hierop het bebouwingslint Zeegstraat te zien.





Figuur 4: Historische topografische kaarten ter plaatse van planlocatie en omgeving

2.1.2 Ruimtelijke context

De planlocatie wordt gekenmerkt door een halfopen situatie. Dit is overigens niet typerend voor de Zeegstraat als geheel. Aan weerszijde van Zeegstraat 29 is de afstand tot de naastgelegen bebouwing groter dan de gevelbreedte van de bebouwing. Deze openingen tussen de bebouwing zijn meestal ingevuld als tuin. Tussen Zeegstraat 29 en 23 is een kleine weide gelegen. Dit laat enig zicht naar achteren toe. De bovenloop van de Reusel is niet zichtbaar, dit is hier niet meer dan een smalle sloot, al zijn er plannen om de bovenloop te verbeteren.

2.1.3 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland alwaar hobbymatig een aantal paarden grazen. De planlocatie is thans ontsloten aan de Zeegstraat. Navolgend is een foto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto planlocatie

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Inleiding

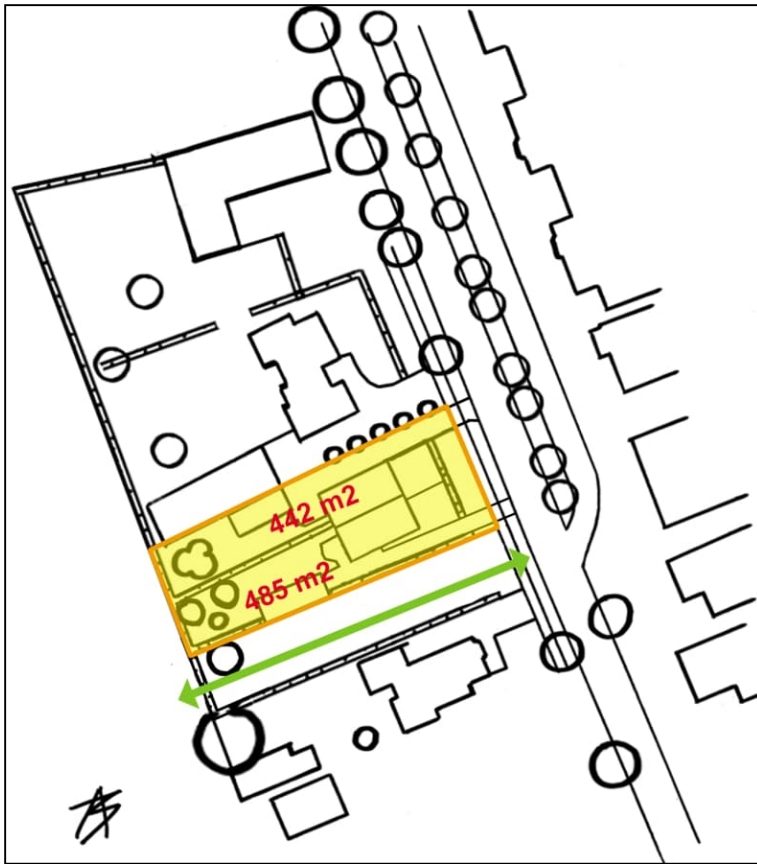
Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie aan Zeegstraat ong., tussen nummer 23 en nummer 29 te Reusel, één bouwvolume te realiseren in de vorm van een tweetal halfvrijstaande woningen (een twee-onder-een-kapwoning), rekening houdend met een nog te behouden openheid naar het achterliggende landschap. Aansluitend op het bestaande karakter van de Zeegstraat worden de woningen ingekaderd middels geschoren hagen. De breedte aan de voorzijde bedraagt zo'n 30 meter. Deze wordt aan de straatzijde regelmatig opgedeeld in 3 delen van elk 10 meter waarvan 2 tuinkavels. Navolgend is een eerste schets weergegeven van de beoogde woningbouw ter plaatse, waarbij ook de bestaande bebouwing in de directe nabijheid is uitgelicht. De keuze voor de beoogde situering wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.



Figuur 6: Stedenbouwkundig ontwerp, indicatief (Bron: P15 (stads)landschappen)

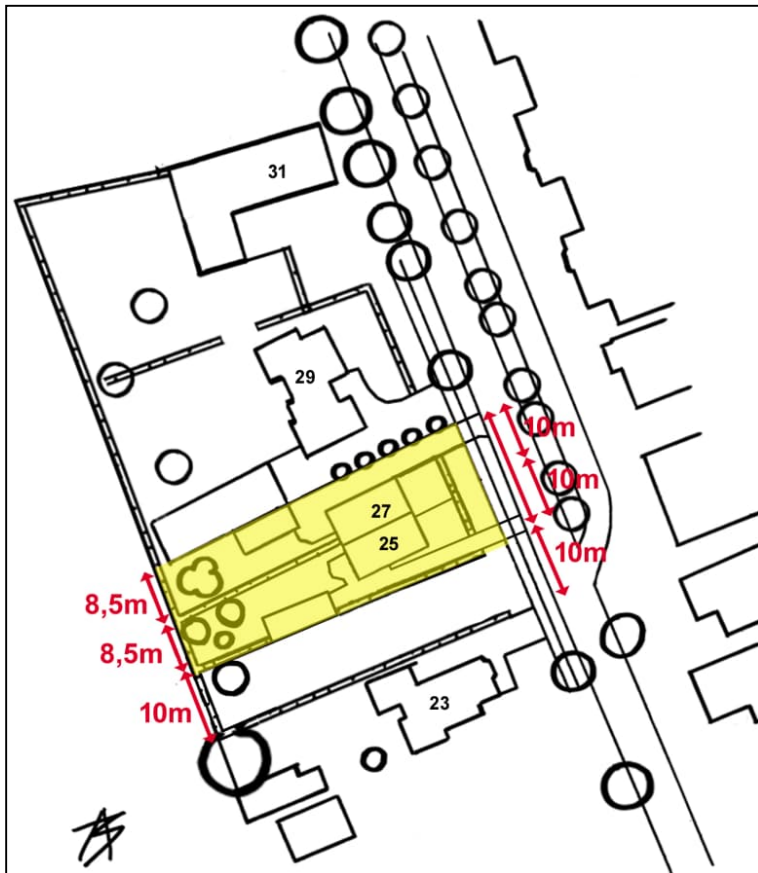
2.2.2 Inrichting planlocatie

Hoewel de kavel taps toeloopt is er in deze opzet niet voor gekozen om de regelmatige opdeling in drieën zowel aan de voor-als achterzijde toe te passen. Conform de stedenbouwkundige visie zal aan de zuidzijde een strook van 10 meter breedte worden opgehouden. Deze strook fungeert als doorzicht naar achter en biedt tevens de mogelijkheid voor het realiseren van een wandelverbinding. Hierop is in het inrichtingsplan een voorschot genomen.



Figuur 7: Beoogde verkaveling (Bron: P15 (stads)landschappen)

Dit betekent dat aan de voorzijde drie stroken beginnen, waarbij de twee woonkavels naar achter versmallen tot 8,5 m. De vrije strook aan de zuidzijde kent dus een breedte van 10 meter aan de voorzijde en 10 meter aan de achterzijde. Navolgend is een eerste opzet weergegeven van de beoogde bebouwing ter plaatse, waarop ook de genoemde afstanden zijn weergegeven. Hierbij is ingestoken op een twee-onder-een-kapwoning, gesitueerd in het noorden van de planlocatie (conform de stedenbouwkundige visie) en daarmee een vrije strook aan de zuidzijde naast huisnummer 23. Aan de wegzijde zijn twee inritten voorzien.



Figuur 8: Stedenbouwkundige opzet, indicatief, met afstandsmaten weergegeven (Bron: P15 (stads)landschappen)

2.2.3 Visie Westrand Reusel

Het principeplan zoals positief beoordeeld door de Gemeente Reusel-De Mierden (Z21001638/22.03305 d.d. 15-05-2022) sluit aan de visie voor de westrand van de kern Reusel. De gemeente Reusel-De Mierden heeft opdracht gegeven aan Buro Hofsteden om een visie op te stellen voor de westelijke rand van de kern Reusel. In deze visie worden behoud van het specifieke karakter en mogelijkheden voor verdichting afgewogen en aan de hand van deelgebieden verduidelijkt. De aanleiding voor het opstellen van deze visie waren verschillende initiatieven aan de westzijde van de Zeegstraat op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

Op verzoek van de initiatiefnemer is nogmaals gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van het plan. Het uitgangspunt blijft dat er hier maximaal twee woningen in een bouwvolume worden gerealiseerd. De situering van de woning aan de noordzijde tegen Zeegstraat 29 heeft als nadeel dat hier moeilijk een inrit te maken is vanwege de bushalte. Daarom is onderzocht of de woning ook verschoven zou kunnen worden naar de zuidzijde. Dit is echter afgewezen op basis van de Visie Westrand Reusel. Voor de uitwerking blijft, conform de principemedewerking, de Visie Westrand Reusel het uitgangspunt; met dien verstande dat er een tweekapper wordt gerealiseerd in plaats van een vrijstaand gebouw.

2.2.4 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De Zeegstraat vormt de westelijke begrenzing van de kern Reusel. Parallel aan deze straat stroomt het riviertje de Reusel, dat hier zijn bovenloop kent. De nieuw bebouwing dient ingepast te worden in

de bestaande stedelijke context. Deze context is gevarieerd. Toch is er een duidelijk thema: zadeldaken met grijze pannen boven gevels in baksteen in een bruin- tot oranje-rode kleur. Overigens komen ook daken met rode dakpannen voor, maar deze zijn duidelijk in de minderheid. De kozijnen in de gevels zijn overwegend in een wittint geschilderd. Donkere kleuren als donkerblauw, donkergroen en bruin zijn duidelijk in de minderheid.

Ondanks de diversiteit in vormgeving van de gebouwen ontstaat door de grote samenhang in materiaalgebruik en kleurstelling een samenhangend beeld. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar de context. De gebouwhoogte varieert eveneens, van één bouwlaag tot twee bouwlagen telkens met een zadeldak. De nokrichting van meeste daken is parallel aan de straat.



Figuur 9: Bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zeegstraat ter hoogte van de planlocatie

Het nieuwe gebouw is te karakteriseren als een eenvoudig bouwvolume in maximaal 1,5 bouwlaag voorzien van een kap. Deze kap is bij voorkeur een zadeldak met kleine overstek. Het zadeldak wordt gedekt met grijze dakpannen. De gevels worden uitgevoerd in of afgewerkt met baksteen in een natuurlijke kleur (bruin-, donker- tot oranje-rood). Het toepassen van een gemêleerde baksteen is mogelijk. Gevelopeningen met zichtbare kozijnen in een lichte kleur. Voor de deuren en overige bouwkundige elementen (zoals dakkapellen of luiken) kan een donkere kleur worden toegepast. Dakkapellen zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde mits aan de voorzijde ondergeschikt aan het totale dakvlak. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen bakstenen.



Figuur 10: Voorbeelden toe te passen bakstenen

Navolgend is een voorbeeld weergegeven van passende beeldkwaliteit ter plaatse.



Figuur 11: Voorbeeld toe te passen beeldkwaliteit

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Voor een rustig straatbeeld is de lijn van de hagen doorgezet. Ook de privétuinen worden ingekaderd door hagen. In de voorgestelde hagen kan desgewenst een eenvoudig (gaas)hekwerk worden opgenomen. Het is aan de voorzijde nadrukkelijk niet de bedoeling hier een begroeid hekwerk (ook wel *fedge*) toe te passen, maar een echte haag, bijvoorbeeld een beukenhaag. De inrichting van de tuin wordt niet voorgeschreven buiten de toepassing van hagen op de erf grenzen. Deze hagen kunnen worden ingeplant met Hulst (*Ilex aquifolium*) of Beuk (*Fagus sylvatica*). Het is ook mogelijk te kiezen voor Haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) of een zogenoemde 'fedge' een hekwerk begroeid met klimop (*Hedera helix*). Een dergelijke fedge alleen toepassen aan de achterzijde of tussen de privétuinen. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen hagen.



Figuur 12: Voorbeelden toe te passen hagen (hulst, beuk, liguster)

Aan de achterzijde op het perceel is een extra landschapsboom voorzien. In de historische context zou dit een Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea'), Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) of Walnoot (*Juglans regia*) zijn. Een sierboom als een Roodbladige esdoorn (*Acer platanoides* 'Royal Red') of Hangende berk (*Betula pendula* 'Tristis') is ook geschikt.

2.2.6 Verkeer en parkeren

2.2.6.1 Verkeer

De planlocatie is ontsloten op de Zeegstraat. Dit betreft een doorgaande weg met tweerichtingsverkeer. Aan de overzijde van de straat is nog een zogenoemde 'ventweg' gelegen. Aan de zijde van de planlocatie is tevens nog een vrijliggend fietspad gelegen, evenals een bushalte. Op navolgende foto is de planlocatie te zien, bezien vanuit de 'ventweg' tegenover de planlocatie.



Figuur 13: Foto huidige situatie planlocatie, bezien vanuit de overzijde van de straat

Aan de wegzijde zijn twee inritten voorzien. Door de tweede inrit in het zuiden van de planlocatie te situeren vormt de bushalte ter plaatse geen beperking voor de ontsluiting. De bushalte kan hiermee behouden blijven. Ook is in het verlengde van deze zuidelijke inrit een wandelpad richting de Reusel mogelijk.



Figuur 14: Beoogde situatie na herontwikkeling met ontsluiting

De toevoeging van slechts twee wooneenheden aan de doorgaande Zeegstraat, waaraan reeds sprake is van een flink aantal wooneenheden, leidt niet tot problemen voor wat betreft de doorstroming van verkeer.

2.2.6.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De gemeente Reusel-De Mierden hanteert voor de parkeernormen de reguliere CROW-publicatie. Dit is tevens verankerd in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. Volgens de richtlijnen geldt voor een dergelijke twee-onder-een-kapwoning een norm van 2,1 parkeerplaatsen. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. Een goede parkeersituatie is geborgd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden ter plaatse twee wooneenheden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Geen sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

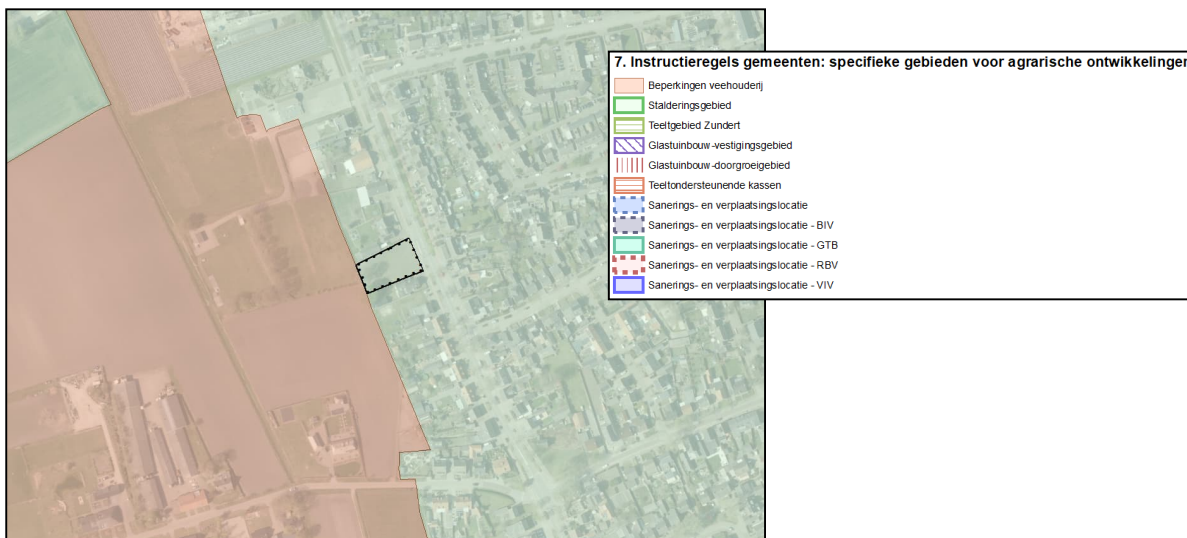
3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 15: Aanduiding planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Verderop in deze subparagraaf worden de regels voor het wonen in bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 16: Aanduiding planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Ter plaatse gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen

bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd bestaande uit twee halfvrijstaande woningen ter plaatse van een woonbestemming, binnen het 'Stedelijk gebied', echter zonder rechtstreekse bouwmogelijkheden. De woningbouw wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Reusel, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van de planlocatie is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt binnen het Stedelijk gebied onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor wonen, werken of voorzieningen. In artikel 3.42 wordt het navolgende gesteld:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. draagt bij aan een duurzame concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;

3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze conceptversterkend werken en geclusterd worden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvolume toegevoegd binnen de bebouwde kom bestaande uit twee halfvrijstaande woningen. Ter plaatse vigeert reeds een woonbestemming, echter zonder bouwmogelijkheden. De beoogde woningbouw past binnen het gemeentelijk en provinciaal woningbouwprogramma en daarmee binnen de gemaakte afspraken. Met de toevoeging van slechts twee woningen binnen het Stedelijk gebied wordt volgens vaste jurisprudentie niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023

De provincie Noord-Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de 'Kempische visie op wonen 2019-2023' geven de Kempengemeenten als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven:

1. **Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.** *Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.*
2. **Behoud voor betaalbaar wonen.** *De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.*
3. **Zorg voor elkaar faciliteren.** *Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.*
4. **Wij zijn klaar voor de toekomst.** *Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.*
5. **Werken én wonen.** *De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse*

werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

'Wij zijn klaar voor de toekomst' en 'versnellen van de bouwproductie op een zorgvuldige manier' zijn twee van de speerpunten die benoemd worden bij de Kempische visie op wonen. Met de beoogde herontwikkeling zal energieneutraal gebouwd moeten worden conform de laatste eisen van energienormen. Met de toevoeging van een wooneenheid op een open plek tussen de bestaande bebouwing wordt ook op microniveau bijgedragen aan de grote woningbouwopgave. De bouw van deze woningen is passend binnen de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'.

3.3.2 Omgevingsvisie

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie' door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er over 15 jaar (anno 2018) uit ziet. Het gaat over de fysieke leefomgeving, waarbij beschreven wordt hoe het gebied is ingericht (de ruimte), hoe de inwoners hier veilig en gezond kunnen leven (het sociale) en wat er aan bedrijvigheid is (de economie). In de Omgevingsvisie wordt richting aangegeven waar de gemeente naar toe wil. Er zijn tien keuzes gemaakt die in de ogen van de gemeente essentieel zijn voor de toekomst. Beschreven wordt onder anderen waar woningbouw wenselijk is, hoe omgegaan moet worden met de intensieve dierhouderij, waar de gemeente natuur wil ontwikkelen en hoe men de kernen kan versterken.

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden tevens een addendum op de Omgevingsvisie is vastgesteld. Dit betreft een aanvulling op het oorspronkelijke document en daarmee een volwaardig onderdeel van de Omgevingsvisie. In het addendum wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met een gebiedsfonds en het landschapsfonds. Ook wordt daarin aangegeven wat de bestedingsdoelen zijn van deze fondsen. Op 15 december 2020 heeft vervolgens de gemeenteraad een tweede addendum vastgesteld om afdrachten mogelijk te maken in een vereveningsfonds sociale woningbouw.

In de Omgevingsvisie wordt gekeken naar mogelijkheden en wat een initiatief bijdraagt aan de omgeving. Wat is de meerwaarde van een initiatief?

De totale visie zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie' is samen te vatten in 10 keuzes. Eén van deze keuzes is dat de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aanwijst, maar gebruik maakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings-)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Een andere keuze is dat de gemeente Reusel-De Mierden initiatieven die passen binnen de strategieën welwillend behandelt, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezondheid.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van twee halfvrijstaande woningen binnen het stedelijk gebied, tussen bestaande woningen aan het bebouwingslint. Geen sprake is van uitbreiding, maar gebruik wordt gemaakt van een inbreidingslocatie. Geen specifieke invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke strategieën, maar doet daaraan evenmin afbreuk.

3.3.3 Nota Impuls sociale woningbouw

Op 21 december 2020 heeft de gemeente Reusel-De Mierden de 'Nota Impuls sociale woningbouw' gepubliceerd. Met deze nota wil de gemeente inzicht bieden in de wijze waarop de gemeente omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden werkt de gemeente aan een nieuw ruimtelijk kader voor een initiatief. Daarbij wordt dan gekeken of en hoe het plan bijdraagt aan de ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

In principe geldt voor woningbouwinitiatieven dat 40% van de woningen dient te bestaan uit sociale woningen. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. In dat geval kan in overleg met het college worden afgeweken van dit percentage. Als een bouwplan hierin ook niet kan voorzien, kan een opdracht worden voorgesteld aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Deze opdracht is dan gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m² uitgeefbaar indien anders 40% sociaal gebouwd zou worden. Met de gelden uit dit fonds kan de gemeente elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

Met onderhavig initiatief wordt niet ingezet op sociale woningbouw. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Reusel-De Mierden worden nader afspraken gemaakt over de financiële opdracht in het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw, waarmee de gemeente dit elders kan investeren.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Door Archimil BV is ter plaatse van de planlocatie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen restricties hoeven te worden gesteld aan de beoogde bestemmingswijziging en aan toekomstige bouwactiviteiten. De aangetroffen lichte verontreiniging in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten grond vrijkomt die op een andere locatie wordt hergebruikt, dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksrapportage (Archimil BV, rapport C230071.006/PHE, d.d. 8 juni 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.2 Waterschapsbeleid

4.2.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal

algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. De planlocatie is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied of in de directe nabijheid van waterschapssloten.

4.2.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het waterschap stelt het navolgende: In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee halfvrijstaande woningen. Derhalve wordt voorzien in de toevoeging van extra verharding over een oppervlakte van circa 600 m², bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding wordt niet geloosd op het rioolstelsel maar zal infiltreren in de bodem, mogelijk vertraagd met gebruikmaking van infiltratiekratten of een ondergronds infiltratietransportriool.

4.2.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen met circa 600 m². Mogelijk wordt dan ook een compensatie voor waterberging vereist.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

4.2.3.1 VGRP 2017-2021: "Grip op kwaliteit"

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021' (VGRP) beschrijft de gemeente Reusel-De Mierden de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Reusel-De Mierden voor de periode 2017-2021. Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden besloten om genoemd rioleringsplan te verlengen tot en met 31 december 2023.

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hemelwater is schoon water en hoort in principe niet in de afvalwaterketen thuis. Daarom is het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool niet toegestaan. In plaats daarvan wordt het hemelwater geïnfiltreerd, of als dat niet mogelijk is, afgevoerd naar oppervlaktewater.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Waterschap de Dommel onderschrijft de voorkeursvolgorden van het Rijksbeleid, waarbij een doelmatigheidsafweging van groot belang is:

Kwantitatief

1. (Her)gebruik van regenwater
2. Bergen en vertraagd afvoeren naar openbare ruimte
3. Afvoeren naar oppervlaktewater (*eventueel via een hemelwaterriool*)
4. Afvoeren naar een gemengd riool (*nooit naar een vuilwaterriool*).

Kwalitatief

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem:

1. Schoonhouden (voorkomen)
2. Scheiden
3. Zuiveren

De gemeente borduurt daarop voort en stelt vast dat bij nieuw verhard oppervlak tot maximaal 2.000 m² een compensatie van hemelwaterberging wordt vereist van 20 mm per m² verhard oppervlak.

4.2.4 Waterparagraaf

Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van oppervlaktewater en wordt geen grondwater onttrokken. Ter plaatse is enkel sprake van grasland. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand is in de bebouwde kommen moeilijk inschatten. Volgens het verkennend bodemonderzoek lag het grondwater ten tijde van onderzoek (juni 2023) op een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. Volgens gemeentelijke gegevens ligt de GHG ter plaatse echter op circa 1 meter beneden maaiveld.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt de oppervlakte verharding toe met circa 600 m². Op grond van gemeentelijk beleid wordt een compensatie vereist van 20 mm per m² verhard oppervlak.

Met een nieuw verhard oppervlak van grofweg maximaal 600 m² wordt hemelwaterberging vereist met een inhoud van (600 x 0,02) 12 m³. Achter op het perceel is voldoende ruimte om een wadi aan te leggen; een laagte in het gras waarop met bijvoorbeeld bovengrondse gootjes of juist een ondergrond infiltratietransportriool kan worden aangesloten op de dakgoten. Gewerkt kan ook worden met infiltratiekragen welke aansluiten op de dakgoten en regenpijpen. Infiltratievoorzieningen dienen altijd te worden gerealiseerd boven de GHG, met een waking van ten minste 15 centimeter. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie voor deze woningen wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater. Hemelwater mag niet worden geloosd op het gemeentelijk riool.

4.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloegbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

4.2.6 Afvalwater

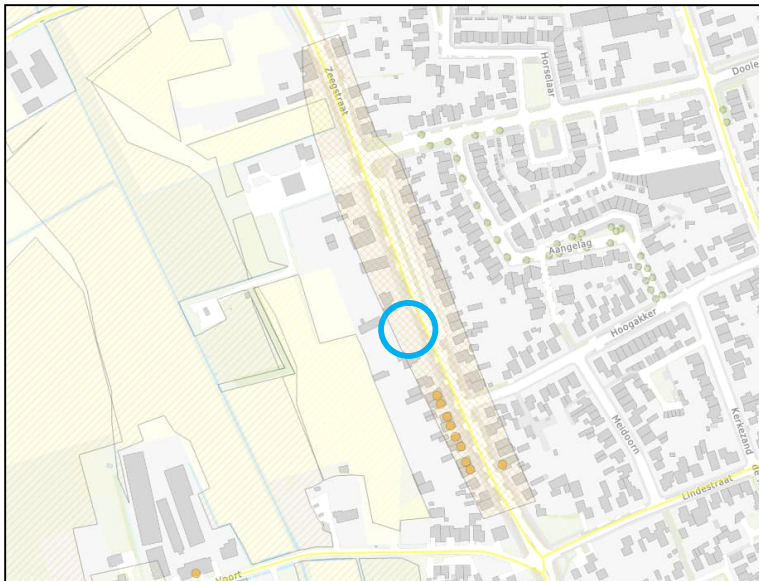
Huishoudelijk afvalwater vanuit de beoogde woningen wordt geloosd op het gemeentelijk riool. De toevoeging van twee halfvrijstaande woningen met daar bij behorend afvalwater van twee huishoudens in totaal, zal niet leiden tot problemen op het rioolstelsel ter plaatse. Afspraken over aansluiting op het stelsel worden vastgelegd tussen initiatiefnemer en gemeente.

4.3 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie niet aangewezen als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel betreft de Zeegstraat een Lijn van redelijk hoge waarde.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2021. De planlocatie is hierop aangeduid in de blauwe cirkel.



Figuur 17: Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Reusel-De Mierden 2021

De planlocatie is hierop tevens aangeduid als gelegen binnen 'Historische stedenbouw'. Het betreft hier een waardevolle woonwijk met arbeiderswoningen. De achterzijde van de planlocatie grenst aan cultuurhistorisch waardevolle oude akkers. Door te werken met één bouwvolume met aan de zuidzijde een open ruimte, blijft een doorzicht behouden naar deze waardevolle oude akker.

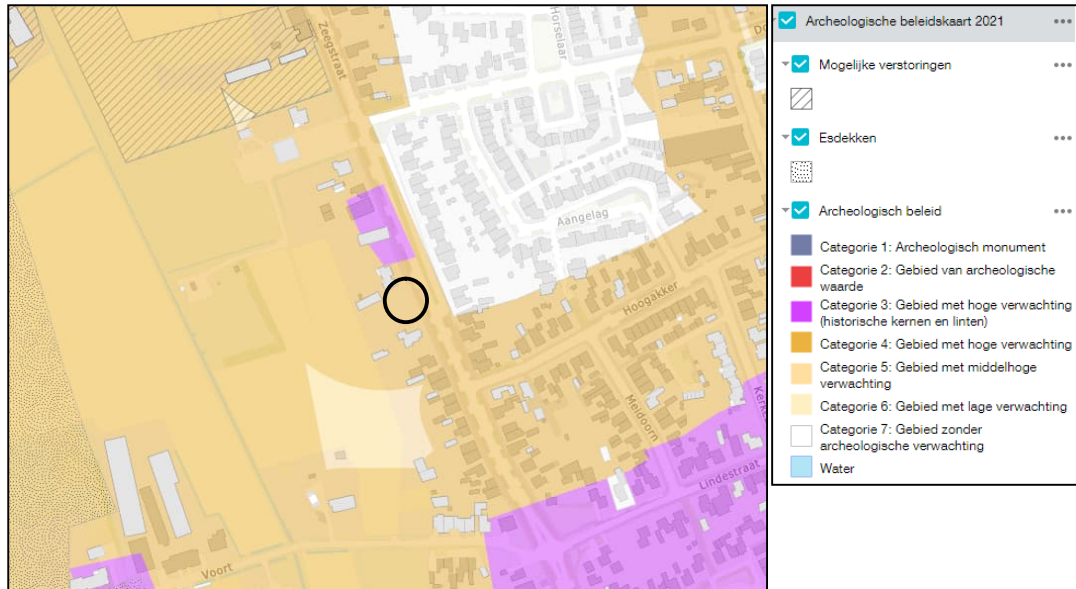
Met de beoogde herontwikkeling wordt een extra bouwvolume gerealiseerd temidden van reeds bestaande woningen. Geen bebouwing wordt gesloopt en ook geen landschapselementen gaan verloren. De toevoeging van de beoogde woningen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van cultuurhistorie geen bezwaar.

4.4 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Reusel-de Mierden heeft in samenwerking met destijds nog het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld, geactualiseerd door de Omgevingsdienst in 2021. De gemeente heeft dit archeologisch beleid bestemmingsplanmatig vastgelegd met archeologische dubbelbestemmingen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor de planlocatie en de omgeving. De planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

De planlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bodem niet dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld geroerd over een oppervlakte van 500 m² of meer. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Niettemin blijven de vigerende dubbelbestemmingen behouden, waarmee ook in de toekomst de genoemde verplichting voor archeologisch onderzoek behouden blijft.

4.5 Natuur

4.5.1 Inleiding

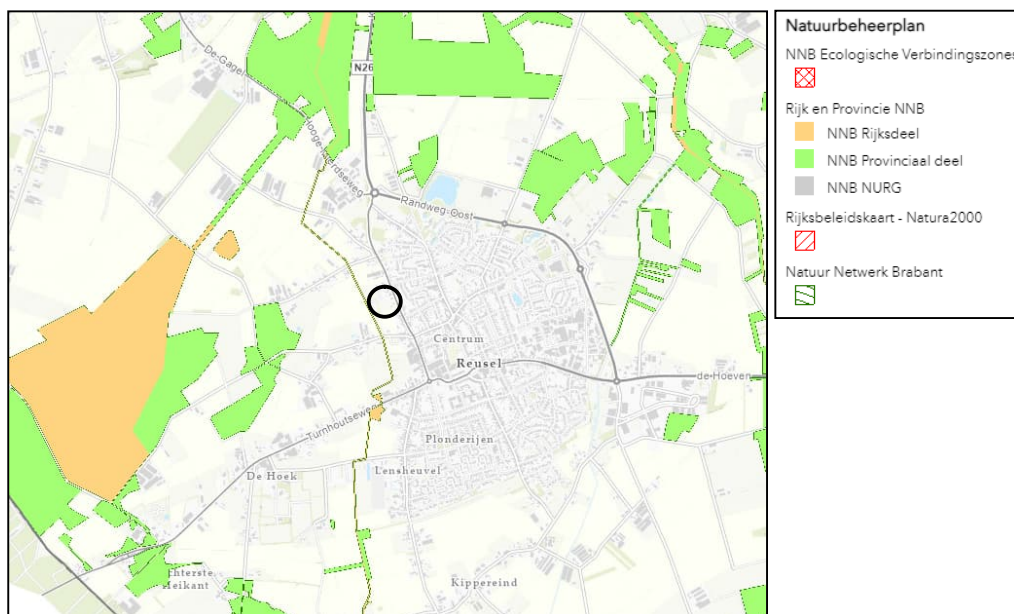
Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale kaartbank, met daarop de ligging van Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven. De planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 19: Natuurgebieden in de omgeving van de planlocatie

In de directe omgeving van de planlocatie is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft een watergang op ruim 2,2 kilometer ten noorden van de planlocatie, behorende bij het gebied 'Kempenland-West'. Het natuurgebied 'Kempenland-West' zelf is gelegen op ruim 5,2 kilometer ten noorden van de planlocatie. De Reusel, op circa 135 meter ten westen van de planlocatie, is aangemerkt als NNB. Gesteld kan worden dat op zodanig grote afstand tot gevoelige gebieden de realisatie van één extra bouwvolume binnen het bestaand stedelijk gebied, geen negatief effect zal hebben op deze gebieden.

4.5.3 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van

een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolg verzuring en vermisting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermistende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de uitvoer- als de gebruiksfase. Voor de gebruiksfase is gerekend met 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal van licht verkeer over de doorgaande weg. Voor wat betreft de uitvoerfase is gerekend met een bouwphase van 26 weken en daarmee 130 werkbare dagen. Gebruik is gemaakt van gemiddelden voor wat betreft bouwverkeer met werkbusjes (1 werkbus per dag bestaande uit timmerman, metselaar, loodgieter, elektriciens, dakdekker en/of kozijnenleverancier) en vrachtwagens (15 vrachtwagens materiaal in totaal). Uit de berekening blijkt dat de beoogde woningen niet bijdragen aan een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De uitgevoerde AERIUS-berekeningen zijn samengevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.5.4 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De planlocatie bestaat enkel uit grasland. De gronden worden regelmatig gemaaid dan wel begraaasd door dieren. Niet aannemelijk is dat ter plaatse sprake is van flora- en faunasoorten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.6 Geluid

4.6.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet

geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling worden twee nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd aan de doorgaande weg Zeegstraat te Reusel. Voor deze woningen is derhalve reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden op de beoogde woningen. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Een hogere grenswaarde kan dan ook worden verleend. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. De onderzoeksrapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., rapportnummer M230038.001.002/JME, d.d. 10 mei 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.6.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. De planlocatie is niet gesitueerd in de nabijheid van grote lawaaimakers. Andersom wordt vanuit de planlocatie ook geen Industriegeluid geproduceerd.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

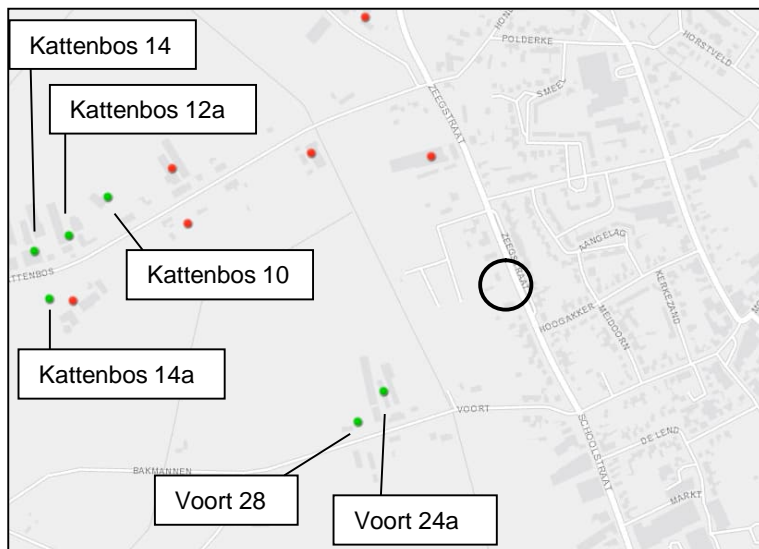
4.7.2 Gemeentelijke geurverordening

Door de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden is de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Deze stelt een norm van 0,1 ouE/m³ voor de maximale

voorgrondgeurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente bij vergunningverlening bij veehouderijen.

4.7.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie is een aantal veehouderijen gelegen, allen ten westen van de planlocatie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de veehouderijbedrijvenkaart, waarop de planlocatie is weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 20: Veehouderijbedrijvenkaart

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

- Aan Kattenbos 10 is een vergunning vigerend (uit 2007) voor het houden van 8 volwassen paarden. Deze veehouderij heeft geen geur- of fijnstofemissie. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 570 meter tot de planlocatie.
- Aan Kattenbos 12a is een vergunning vigerend (uit 2020) voor het houden van 1.240 stuks gespeende biggen met een totale geuremissie van 6.312 oue/s en een fijnstofemissie van in totaal 35.120 g/jr. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 650 meter tot de planlocatie.
- Aan Kattenbos 14 is sprake van een pluimveebedrijf met tevens aan aantal koeien en stieren. Conform de vergunning (2019) mag sprake zijn van een geuremissie van in totaal 11.246 oue/s en een fijnstofemissie van 733.520 g/jr. Deze veehouderij is gelegen op circa 690 meter tot de planlocatie.
- Aan Kattenbos 14a is sprake van een melkveebedrijf met 85 stuks vee op de vergunning (1992) met een fijnstofemissie van 8.730 g/jr. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 620 meter tot de planlocatie.
- Aan Voort 24a is een varkenshouderij gevestigd, waarbij conform de vergunning (2015) sprake mag zijn van een geuremissie van 16.937,2 oue/s en een fijnstofemissie van 142.025 g/jr. Deze varkenshouderij is gelegen op een afstand van circa 160 meter tot de planlocatie.
- Aan Voort 28 is thans geen veehouderij meer gevestigd. Deze locatie is reeds herbestemd naar 'Wonen', waarmee zeker is gesteld dat ter plaatse geen dieren meer gehouden kunnen worden.

4.7.4 Woon- en leefklimaat

4.7.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt.

4.7.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de afstand tussen veehouderijen en planlocatie en de geuremissie van de betreffende veehouderijen, kan worden gesteld dat de veehouderij Voort 24a de dominante veehouderij zal zijn in het kader van de voorgrondbelasting. Derhalve is de voorgrondbelasting berekend vanuit dit veehouderijbedrijf. Navolgend is de uitkomst van deze berekening weergegeven. Daar de veehouderij reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd door de aanwezigheid van geurgevoelige objecten in de directe nabijheid, is hierbij gerekend met de emissie berekend vanuit het XY-coördinaat zoals bekend bij Kernregistratie Dierverblijven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de gehele planlocatie.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Voort 24a	138 779	375 010	6,0	0,5	4,00	16 937	6,0

Geur gevoelige locaties:

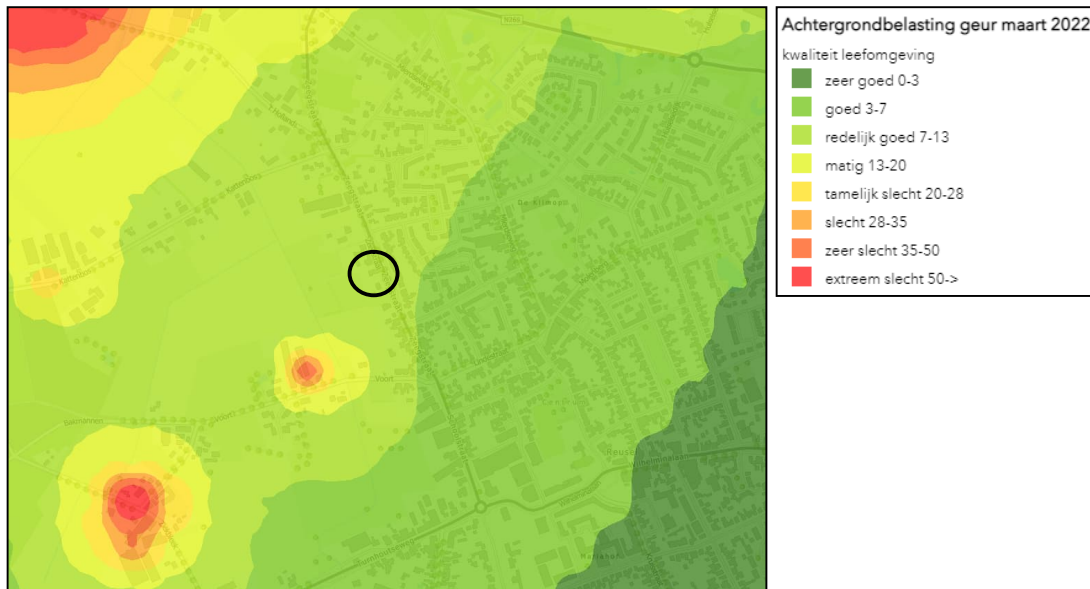
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	138 939	375 167	0,1	3,6
3	ZW	138 949	375 143	0,1	3,8
4	NO	138 984	375 189	0,1	2,7
5	ZO	138 995	375 162	0,1	2,8

Tabel 1: Voorgrondbelasting Voort 24a op planlocatie

De voorgrondbelasting ter plaatse van de planlocatie afkomstig van de veehouderij Voort 24a bedraagt maximaal 3,6 oue/m³. Daarmee kan worden verondersteld dat ter plaatse op grond van de voorgrondbelasting sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

4.7.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 7-13 ouE/m³. Hiermee is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

4.7.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt ter plaatse ongeveer de helft van de achtergrondbelasting. Beiden kunnen hier bepalend zijn. Op basis van zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geur.

4.7.5 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Tussen de omliggende veehouderijen en de planlocatie zijn reeds meerdere geurgevoelige objecten gelegen. De nieuwe woningen worden niet de eerst belemmerende woning voor veehouderijbedrijven. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en

Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Navolgend is voor de betreffende veehouderijen waar sprake is van een fijnstofemissie met behulp van de door de Omgevingsdienst opgestelde rekentool berekend wat de aan te houden richtafstand is tot gevoelige objecten:

- Kattenbos 12a: met een fijnstofemissie van in totaal 35.120 g/jr. is de endotoxinecontour verwaarloosbaar.
- Kattenbos 14: met een fijnstofemissie van 733.520 g/jr. geldt voor een vleeskuikenhouderij een richtafstand van 166 meter. Met een werkelijke afstand van circa 690 meter tot de planlocatie wordt hieraan ruim voldaan.
- Kattenbos 14a: De fijnstofemissie afkomstig van deze veehouderij is verwaarloosbaar op zodanig grote afstand tot de planlocatie.
- Voort 24a: met een fijnstofemissie van 142.025 g/jr. geldt hier een richtafstand van 66 meter. Met een werkelijke afstand van circa 160 meter tot de planlocatie wordt hieraan ruim voldaan.

De planlocatie is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf. Endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.8.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuidwesten van de planlocatie is een geitenhouderij gevestigd; De Hoek 1 te Reusel.

Uit het VGO-rapport komt naar voren dat het niet mogelijk is om een vaste veilige afstand aan te geven. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk. De volgende omstandigheden zijn van invloed:

- landgebruik (akkers, weilanden, bebouwing, bos)
- het type veehouderij (koe, varken, geit, pluimvee)

- de soort uitstoot (fijnstof, endotoxinen, bacteriën)
- het aantal dieren in een stal.

Tevens spelen de windrichting en windsterkte een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur van een veehouderij.

De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren is een belangrijke factor voor de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Een ruw oppervlak veroorzaakt afremming van de wind aan de grond, waardoor een zekere mate van turbulentie wordt gegenereerd en zich een hoogteaafhankelijk windprofiel instelt.

Verder wijdt het rapport uit over de gezondheidseffecten van veehouderijbedrijven in samenhang met de uitstoot van ammoniak. Een verhoogde concentratie ammoniak in de lucht hangt volgens het VGO-onderzoek samen met een verlaging van de longfunctie. Het is zeer waarschijnlijk niet het ammoniak zelf dat dit effect veroorzaakt. Ammoniak moet gezien worden als marker van alle mogelijke emissies van veehouderijbedrijven, waaronder fijnstof en endotoxine. Geitenhouderijen dragen slechts weinig bij aan de totale ammoniakuitstoot. In de veehouderij zijn twee soorten fijnstof van belang. Stofdeeltjes die direct van de bron in de lucht terecht komen worden primair fijnstof genoemd. Stofdeeltjes die gevormd worden door chemische reacties in de atmosfeer worden secundair fijnstof genoemd. Ammoniak uitstoot door de veehouderij is een bron van secundair fijnstof omdat ammoniak met zwavel- en stikstofoxiden in de lucht omgevormd wordt tot de fijnstofbestanddelen ammoniumsulfaat en ammoniumnitraat. In de veehouderij is primair fijnstof vooral afkomstig van pluimveebedrijven en in mindere mate van varkensbedrijven.

Er zijn inmiddels diverse uitspraken (ECLI:NL:RVS:2017:1301 en ECLI:NL:RVS:2016:2687) gedaan door de Raad van State met betrekking tot het VGO-onderzoek van juli 2016. De Raad van State oordeelt tot nu toe dat dit onderzoek geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten bevat, op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat een veehouderij onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt. Diezelfde conclusie kan getrokken worden voor wat betreft de bevindingen met betrekking tot de effecten van geitenhouderijen op de gezondheid. In de kamerbrief met kenmerk DGAN-DAD/17078454 van 16 juni 2017 geeft voormalige staatsecretaris Van Dam van Economische zaken eveneens aan dat, nu de oorzaak van de ziektedruk rond geitenhouderijen onduidelijk is, meer inzicht nodig is alvorens risico-reducerende maatregelen genomen kunnen of dienen te worden. Omgekeerd zou dit dan ook gelden voor het toestaan van kwetsbare functies vlakbij geitenhouderijen, al geeft de (voormalig) staatsecretaris aan dat het in de tussentijd van belang is dat het bevoegde gezag, bij het nemen van besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening en, voor zover mogelijk, bij het nemen van besluiten over het verlenen van vergunningen, rekening houdt met deze zorgelijke signalen.

Op basis van het voorgaande, kan een positieve afweging gemaakt worden ten aanzien van deze ruimtelijke procedure. De aanwezigheid van de geitenhouderij op 1,3 kilometer afstand, met veel bebouwing en vegetatie op de tussengelegen gronden vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw ter plaatse.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de omgeving van de planlocatie vindt geen teelt plaats en er is geen spuitzone aanwezig. De beoogde herontwikkeling is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is volgens de VNG *“een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.”* Een 'gemengd gebied' is volgens de VNG *“een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De planlocatie is wel gelegen binnen de bebouwde kom. Echter is in de directe nabijheid wel sprake van een matige menging van functies, aan de hoofdinfrastructuur. Direct ten westen van de planlocatie is het buitengebied gelegen. Derhalve kan de omgeving van de planlocatie worden gezien als 'gemengd gebied' in het kader van bedrijven en milieuzonering. De in de VNG-brochure genoemde richtafstanden kunnen ter plaatse met één afstandsstap worden verlaagd.

4.9.2 Bedrijven in de omgeving

De meest dicht bij de planlocatie gelegen bedrijfsbestemming is gelegen op een afstand van circa 65 meter ten westen van de planlocatie. Dit betreft een bedrijfsbestemming ten behoeve van een nutsvoorziening. Deze nutsvoorziening op zodanige afstand vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Op een afstand van circa 135 meter ten noorden van de planlocatie is nog een bedrijfsbestemming gevestigd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf met tuincentrum. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 30 meter aangehouden dient te worden. Hieraan wordt ruim voldaan.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

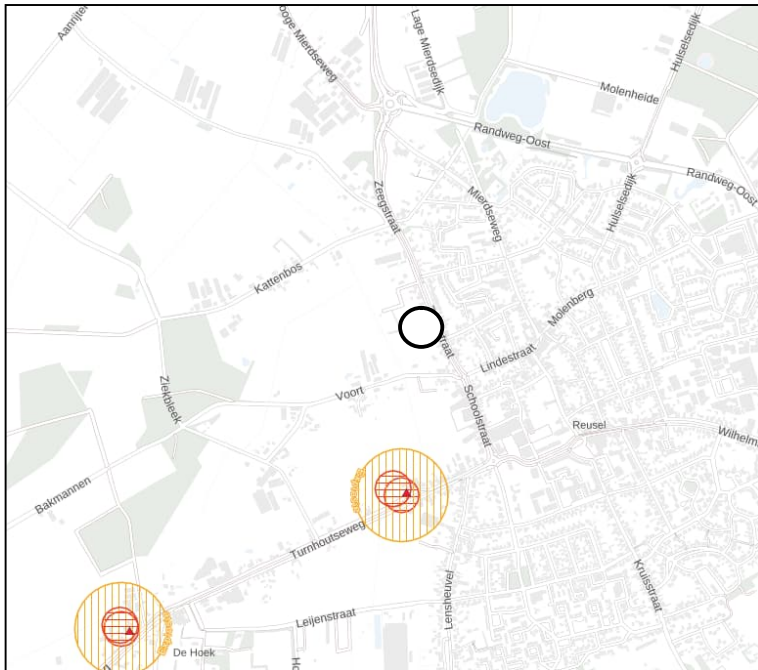
1. Plaatsgebonden Risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.3 Toets van de planlocatie

4.10.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart waarop de planlocatie is aangeduid (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.10.3.2 Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De planlocatie is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. De meest dicht bij de planlocatie gelegen inrichting is gelegen op een afstand van circa 500 meter ten zuiden van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.10.3.3 Transport

Spoor

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N269 en N284. Deze wegen

kennen geen risicocontour in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wegen liggen op een afstand van respectievelijk 460 meter en 1.700 meter. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Water

Binnen de gemeente Reusel-De Mierden zijn geen vaarwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Buisleidingen

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een buisleiding over de grensovergang bij Poppel. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect is dan ook niet relevant.

4.10.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.11.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Er wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.11.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke

activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts twee wooneenheden, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.11.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.11.4.1 Inleiding

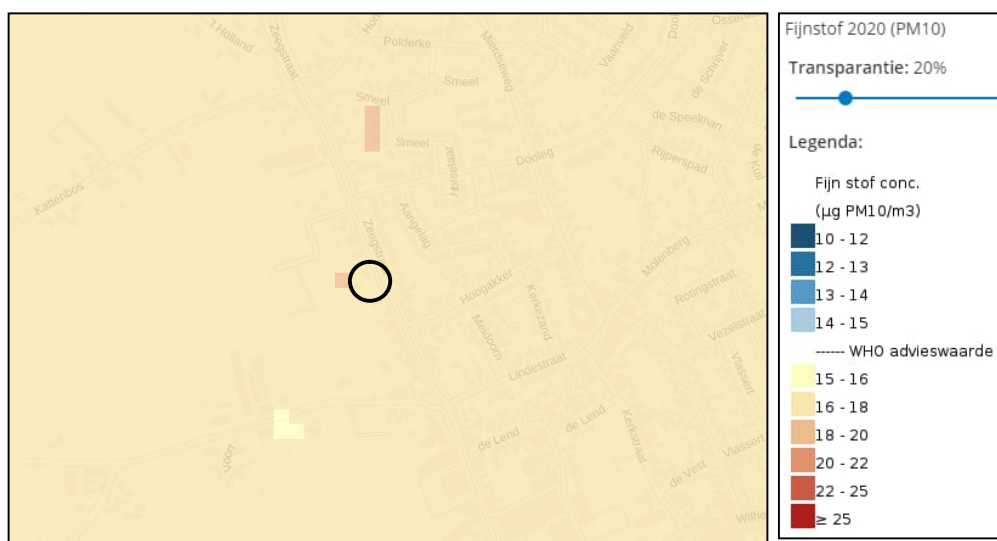
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.11.4.2 Fijnstof

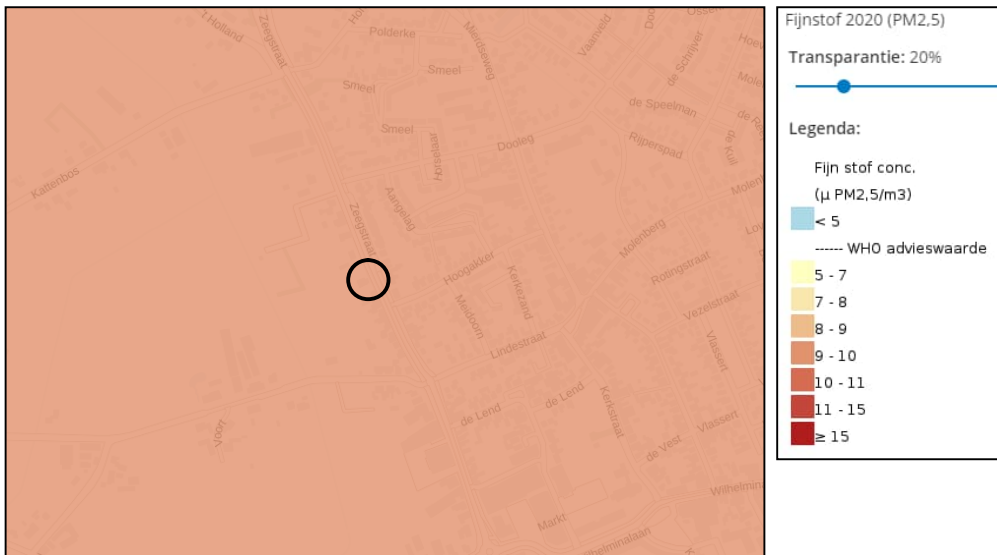
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 23: Fijnstof 2020 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 24: Fijnstof 2020 PM_{2.5} (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2.5} bedraagt 9-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee in het kader van fijnstof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.11.4.3 Stikstofoxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 25: Stikstofdioxide 2020 voor de planlocatie (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-11 µg/m³. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De beoogde herontwikkeling ziet toe op de toevoeging van twee wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Conform jurisprudentie wordt de toevoeging van slechts één of enkele wooneenheden niet onder het begrip van 'stedelijke ontwikkeling' gevat in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Reusel-De Mierden. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in mei 2023 een dialoog gevoerd met omwonenden. Uit de gevoerde dialoog zijn geen opmerkingen voortgekomen welke hebben geleid tot aanpassingen in het planvoornemen. Een verslag van de gevoerde dialoog is bekend bij de gemeente Reusel-De Mierden.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.