

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”

Vastgesteld 18 december 2018



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 18 december 2018
nummer
mij bekend,
de griffier,

J.C.M. van Berkel.

18.07542



Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”	3
2.	Gevolgte procedure	3
2.1	Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”	3
2.2	Vooroverleg en inspraak	3
2.3	Bekendmaking en ter inzage legging	4
2.4	Vaststellingsfase	4
3.	Wettelijk vooroverleg	4
3.1	Ontvangen vooroverlegreactie	4
3.2	Conclusies vooroverlegreactie	4
3.3	Beoordeling vooroverlegreactie	4
4.	Zienswijzen	5
4.1	Ontvangen zienswijzen	5
4.2	Conclusies zienswijzen	5
4.3	Beoordeling zienswijzen	6
5.	Ambtshalve wijzigingen	2120
5.1	Toelichting	2120
5.2	Planregels	2120
5.3	Verbeelding	2120
6.	Aanpassingen	2324
6.1	Toelichting	2324
6.2	Planregels	2324
6.3	Verbeelding	2523



1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”

Met het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” wil de gemeente Reusel-De Mierden komen tot een actueel, uniform en eenduidig planologisch beleid voor de vier kernen. Daarmee beschikken we op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet over een actueel bestemmingsplan. Een bestemmingsplan dat bovendien zoveel mogelijk aansluit bij, en daar waar mogelijk zelfs voldoet, aan de nieuwe Omgevingswet. Het bestemmingsplan sluit bovendien planologisch aan bij de Toekomstvisie, de Regionale Detailhandelsvisie 2015, de uitwerking van het Centrumplan en de Omgevingsvisie.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding;
- planregels met bijlagen;
- toelichting met bijlagen.

De verbeelding en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie 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.

2. Gevolgde procedure

2.1 Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”

Op 23 januari 2018 heeft de gemeenteraad de Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” vastgesteld. Hierin worden de inhoudelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan weergegeven. Deze uitgangspunten betreffen zowel de functietoekenning en het gebruik, het bouwen en de ruimtelijke kwaliteit, sectorale uitgangspunten als de planopzet en –systematiek. Uitgangspunt is een bestemmingsplan dat:

- al zoveel als mogelijk uitgaat van de nieuwe Omgevingswet;
- flexibel en ruim van opzet is en;
- zoveel als mogelijk aansluit op de uitkomsten van de participatie met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

De uitgangspuntennotitie is voor een groot deel gebaseerd op de uitkomsten van een speciaal voor dit bestemmingsplan in het leven geroepen website: www.uwmeningrdm.nl. Voor het nieuwe bestemmingsplan vonden we het belangrijk om al in een vroegtijdig stadium de mening van de inwoners te weten over diverse vragen die relevant zijn voor het maken van keuzes over hoe we gronden gaan bestemmen en wat waar en hoe gebouwd mag worden. Dit hebben we gedaan via de speciale website: www.uwmeningrdm.nl. Hierin legden we een 30-tal vragen en stellingen aan de inwoners voor. Zij konden aangeven of ze het hier wel of niet mee eens zijn. Ook was het mogelijk om het antwoord nader toe te lichten.

Door het invullen van de vragenlijst weten we als gemeente nog beter hoe onze inwoners over bepaalde onderwerpen denken. Het is de bedoeling dat zowel burgemeester en wethouders als de gemeenteraad de meningen meewegen bij de voorbereiding van en besluitvorming over het bestemmingsplan.

Via D'n Uitkijk, de Uitstraling, de gemeentelijke website, social media en de dorpsraden hebben we de vragenlijst onder de aandacht van de inwoners gebracht. In totaal hebben 259 personen gereageerd. Dit betrof inwoners uit alle vier de kernen, met leeftijden variërend van begin 20 tot in de 70. Ook was er een goede verdeling tussen vrouwelijke en mannelijke respondenten.

2.2 Vooroverleg en inspraak

Op 27 maart 2018 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”. Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening Reusel-De Mierden lag dit voorontwerpbestemmingsplan van dinsdag 10 april tot en met dinsdag 22 mei 2018 ter inzage. Over het voorontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders 14 inspraakreacties ontvangen.



Ook hebben burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Op 7 augustus 2018 hebben burgemeester en wethouders het inspraakverslag vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit inspraakverslag gebaseerd.

2.3 Bekendmaking en ter inzage legging

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben burgemeester en wethouders op 10 augustus 2018 en op 16 augustus 2018 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van woensdag 15 augustus 2018 tot en met dinsdag 25 september 2018 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.4 Vaststellingsfase

De Wro bepaalt dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit neemt over de vaststelling ervan (artikel 3.8 lid 1 onder e). Het bestemmingsplan lag tot en met 25 september 2018 ter inzage, zodat de gemeenteraad uiterlijk maandag 17 december 2018 een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet nemen. De voorgeschreven vaststellingstermijn is een termijn van orde. Overschrijding ervan met één dag is niet bezwaarlijk.

3. Wettelijk vooroverleg

3.1 Ontvangen vooroverlegreactie

In het kader van het wettelijk vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij het ontwerpbestemmingsplan op 14 augustus 2018 aangemeld bij:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel;
3. Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, postbus 242, 5600 AE Eindhoven.

Van het Waterschap De Dommel hebben wij een reactie ontvangen.

3.2 Conclusies vooroverlegreactie

3.2.1 De volgende reactie hebben we geheel voor kennisgeving aangenomen

3.3.1

3.3 Beoordeling vooroverlegreactie

3.3.1 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Datum vooroverlegreactie: 4 september 2018

Ontvangen: 4 september 2018, registratienummer 18.10133

A. Samenvatting

In de reactie geeft het Waterschap aan dat de op 30 april 2018 door het waterschap gemaakte opmerkingen naar tevredenheid in dit plan zijn verwerkt. Het waterschap stemt daarom in met het plan.

B. Beoordeling

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

C. Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze reactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan:

4. Zienswijzen

Deze Nota van zienswijzen is in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geanonimiseerd. Bedrijfsnamen worden wel genoemd. Ook zijn de adressen van indieners zichtbaar gelaten om een afweging te kunnen maken over het feit of iemand wel of niet belanghebbend is.

4.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond, namens indiener 1, woonachtig aan Smeel 49, te 5541 GD Reusel;
2. Indiener 2, woonachtig aan Wilhelminalaan 71, 5541 CT Reusel;
3. Indiener 3, woonachtig aan Kerkstraat 9, 5095 AE Hooge Mierde;
4. Het Groene Schild, postbus 638, 6700 AP Wageningen, namens indiener 4, woonachtig aan Hoogemierdseweg 23, 5094 AB Lage Mierde;
5. Bouwkundig Ontwerpburo H. van Gisbergen, Kloosterstraat 45, 5094 EA Lage Mierde (indiener 5), mede namens indieners 6, woonachtig aan Kloosterstraat 45, 5094 EA Lage Mierde;
6. Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn N.V., postbus 11756, 2502 AT 's-Gravenhage, namens Jumbo Supermarkten B.V. (indiener 7);
7. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V., postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens indiener 8, woonachtig aan Den Ekker 10 5541CR Reusel;
8. Krijger & Van Dun, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, namens indiener 9, woonachtig aan Steltackers 21, 5095 BZ Hooge Mierde;
9. Krijger Advies b.v., postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens indiener 10, woonachtig aan Hulselsedijk 16, 5541 RP Reusel;
10. Pouderoyen Compagnons, St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen, namens indiener 11, woonachtig aan Buizerd 5, 5541 NL Reusel;
11. Linssen cs Advocaten, postbus 246, 5000 AE Tilburg, namens indiener 12, gevestigd aan het bedrijventerrein Koningshoek in Lage Mierde;
12. ir. J.M.G. Huijbregts, Hoogemierdseweg 35, 5094 AB Lage Mierde, namens indiener 13, woonachtig aan Hoogemierdseweg 37, 5094 AB Lage Mierde;
13. Bovemij Rechtshulp, Postbus 7110, 6503 GP Nijmegen, namens Lendering's Autobedrijven B.V., gevestigd aan De Stad 8 5095 AG Hooge Mierde (indiener 14) en namens indiener 15, woonachtig aan De Stad 8 5095 AG Hooge Mierde;
14. Nysingh advocaten – notarissen N.V., postbus 9220, 6800 KA Arnhem, namens Aldi Vastgoed B.V. en Aldi Best B.V. (indiener 16);
15. Indiener 17, woonachtig aan Lensheuvel 50, 5541 BD Reusel

4.2 Conclusies zienswijzen

4.2.1 De volgende zienswijzen hebben we deels voor kennisgeving aangenomen

5.

4.2.2 De volgende zienswijzen leiden gedeeltelijk of geheel tot aanpassing van het bestemmingsplan

1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 en 14

4.2.3 De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

7, 9 en 15.



4.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

4.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 27 augustus 2018, kenmerk 2018042134-01

Ontvangen: 28 augustus 2018, registratienummer 18IK.1536

A. Samenvatting

Indiener 1 kan zich vinden in de functie-aanduiding 'langzaam verkeer' ter hoogte van een verbindingsweg tussen de Smeel en de Mierdseweg in Reusel. Indiener 1 concludeert dat de gekozen functie-aanduiding in combinatie met de planregels niet afdoende is nu volgens artikel 23.1 sub b [vab de planregels](#) de voor 'Verkeer' aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer'. Indiener 1 verzoekt daarom om vanuit het oogpunt van de zorgvuldigheid en rechtszekerheid, over te gaan tot een tekstuele aanpassing van artikel 23 van de planregels waarmee wordt bewerkstelligd dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' elke vorm van ander verkeer wordt uitgesloten.

Ook wordt, om onduidelijkheid over de invulling van hetgeen als langzaam verkeer moet worden aangemerkt te voorkomen, gevraagd om in de begripsbepalingen op te nemen wat onder langzaam verkeer wordt verstaan.

B. Beoordeling

Langzaamverkeersroutes zijn binnen alle gronden met de bestemming Verkeer toegestaan. Omdat voor deze locatie enkel een langzaamverkeersroute mogelijk moet zijn, is de aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Om andere vormen van verkeer uit te sluiten worden de planregels hierop aangescherpt.

Hoewel duidelijk mag zijn dat een langzaamverkeersroute is bedoeld voor onder andere fietsers en wandelaars en dat auto's, bussen, vrachtwagen, e.d. niet zijn toegestaan, biedt een begripsbepaling 'langzaam verkeer' meer rechtszekerheid.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- In artikel 1 van de planregels wordt een begripsbepaling voor 'langzaam verkeer' toegevoegd;
- In artikel 23.1 sub b [van de planregels](#) wordt 'uitsluitend' toegevoegd.

4.3.2 Zienswijze 2

Datum zienswijze: 14 september 2018

Ontvangen: 14 september 2018, registratienummer 18.08661

A. Samenvatting

Het gaat om het pand van El Sombrero gevestigd [aan de](#) Wilhelminalaan 71 [te-in](#) Reusel. Hiervoor is 23 jaar geleden een vergunning verleend voor zowel de begane grond als de 1^o verdieping. In het ontwerpbestemmingsplan is het pand aangeduid als "horeca E", waarbij alleen op de begane grond horeca is toegestaan. Dit is niet in overeenstemming met de bestaande vergunning. Met het oog op de aanstaande verkoop wil indiener 2 de aanduiding zodanig aangepast hebben dat horeca ook op de 1^o verdieping is toegestaan.

B. Beoordeling

In 2003 is een drank en horecaverunning verleend voor onder andere een themacafé op de bovenverdieping. Voor de bovenverdieping is zodoende een horecacategorie D toegestaan. Gezien de huidige aanduiding horecacategorie E enkel ziet op de begane grond, is de vergunde situatie op de bovenverdieping in strijd met het bestemmingsplan. Voor deze locatie moet horeca van categorie D op de bovenverdieping mogelijk te zijn.



C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft het volgende gevolg voor het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt voor het deel van het pand waar de bovenverdieping is gesitueerd de aanduiding: 'specifieke vorm van horeca – horeca van categorie D' opgenomen.

4.3.3 Zienswijze 3

Datum zienswijze: 14 september 2018

Ontvangen: 14 september 2018, registratienummer 18IK.1693

A. Samenvatting

1. Indiener 3 heeft plannen om de bestaande woning met garage te slopen en deze te vervangen door een nieuwe levensloopbestendige woning met garage en kantoorruimte. De nieuwbouwplannen passen niet binnen het ontwerpbestemmingsplan. Volgens het toekomstige bestemmingsplan is de gewenste nieuwbouw niet mogelijk vanwege een overschrijding van de op de verbeelding aangegeven gevellijn.
2. Een ander aspect is de omvang van bijgebouwen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, inclusief carport en overkapping, terwijl het bouwplan uitgaat van een garage/kantoorruimte (ca 121 m²), de carport (ca 60,2 m²) en overstekken om een droogloopzone te creëren.

B. Beoordeling

1. Het opschuiven van de gevellijn tot 3 meter uit zijdelingse perceelsgrens is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Aan dit onderdeel van de zienswijze kan tegemoet worden gekomen.
2. Het programma van eisen voor de omvang van de garage, met kantoor en carport en overstekken is geen aanleiding om in dit specifieke geval af te wijken van de algemene regel van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken inclusief carport en overkapping. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft het volgende gevolg voor het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de gevellijn opgeschoven tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

4.3.4 Zienswijze 4

Datum zienswijze: 18 september 2018, kenmerk 18-45/RM27

Ontvangen: 19 september 2018, registratienummer 18.08716

A. Samenvatting

1. Voor de bouwmogelijkheid aan de Roobeemd is het aantal woningen nu uitgebreid naar 6. Er is als dubbelstemming echter ook een hoge archeologische verwachtingswaarde (waarde - archeologie 4.2) opgelegd, omdat de planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de onderhavige locatie heeft in 2007 echter al een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Er gold hier immers al veel langer een woonbestemming voor 5 woningen. Gezien de bevindingen van dit al plaatsvonden onderzoek is al in voldoende mate vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn. Er is daarom niet langer sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. De dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden. In ieder geval hoeft voor deze locatie de verplichting van een archeologisch rapport bij omgevingsvergunningen voor bouwen niet opgenomen te worden. Zulks nog temeer, aangezien de wijziging in de bestemming slechts één extra woning betreft. De toevoeging van één extra woning heeft een oppervlakte van minder dan 500 m². Vanwege de zeer beperkte versterking van bodem door de toevoeging van één extra woning is een archeologisch onderzoek zelfs niet oppor-



tuin als het onderzoek in 2007 niet had plaatsgevonden en er nog steeds een hoge archeologische verwachtingswaarde zou zijn. Art. 34.2 sub a van de planregels van het ontwerpplan stelt immers een archeologisch onderzoek voor een dergelijke kleine bouwmassa niet verplicht.

2. Aangegeven is dat om de ontwikkeling aan de Hoogemierdseweg 2 te Lage Mierde mogelijk te maken, het bouwvlak enigszins vergoot moet worden. Deze vergroting van het bouwvlak is echter niet doorgevoerd. Verzocht wordt daarom het bouwvlak aan te passen conform de indicatieve schets van de herontwikkeling. Op deze locatie worden binnen de bestemming 'Gemengd' 3 seniorenappartementen mogelijk gemaakt. In de regels van de bestemming 'Gemengd' is echter de term 'bestaand wonen' opgenomen. Verzocht wordt dit te wijzigen in 'wonen'.

B. Beoordeling

1. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden ligt het plangebied binnen een zone met hoge archeologische verwachting. Voor deze waarde geldt bij plangebieden groter dan 500 m² en waar bodemingrepen gepland zijn die dieper gaan dan 50 cm –MV dat een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Het oppervlak van het te wijzigen bestemmingsplan Roobeemd bedraagt ruim 2.548 m². Op basis hiervan is archeologisch onderzoek vereist. In het geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" van mei 2013 geldt ter plaatse een bouwstrook waarbinnen rechtstreeks vijf woningen gerealiseerd mogen worden zonder archeologisch onderzoek. Binnen deze bouwstrook vindt nu een verdichting plaats tot maximaal zes woningen. ~~In Uit overleg met de regio-archeologe blijkt dat de kans klein is dat er veel extra informatie of waardevolle zaken gevonden gaan worden. Om deze reden hebben archeologisch onderzoek en ook onder archeologische begeleiding afgraven van de grond geen zin meer is afgesproken dat voor deze verdichting geldt dat het ontgraven hiervan archeologisch begeleid moet worden. Hiervoor moet een Programma van Eisen worden opgesteld. Het Programma van Eisen moet dan bij aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Nadere afspraken zijn hiervoor gemaakt in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.~~
2. De ontwikkeling moet mogelijk zijn binnen het bouwvlak. Het bouwvlak voor de nieuwe bebouwing wordt dan ook aangepast aan de aangeleverde informatie van de ontwikkeling, zoals opgenomen in de tekening 'Indicatieve schets planlocatie na herontwikkeling' op bladzijde 18 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4 van de toelichting). Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoetgekomen.
Ambtshalve wordt opgemerkt dat naast het aanpassen van het bouwvlak ook de situering van de tuin en de parkeerplaatsen in overeenstemming moeten worden gebracht met de inrichtingstekening. Waarbij binnen de bestemming 'Tuin' bijbehorende bouwwerken beperkt mogelijk zijn. Naast bestaand wonen, zijn binnen de bestemming 'Gemengd' op specifieke locaties nieuwe woningen toegestaan. Zo ook de ontwikkellocatie aan de Hoogemierdseweg 2 te Lage Mierde. De regels voor wonen binnen de bestemming 'Gemengd' worden verduidelijkt, zodat naast bestaand wonen, ook nieuwe woningen mogelijk zijn.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' wordt ter plaatse van het perceel aan de Roobeemd in Lage Mierde verwijderd.
- het bouwvlak aan de Hoogemierdseweg 2 in Lage Mierde wordt aangepast aan de nieuwe bebouwing;
- de bestemming 'Tuin' wordt toegevoegd, met de bouwmogelijkheid voor de bouw van maximaal 30 m² bijbehorende bouwwerken;
- de aanduiding 'tuin' komt te vervallen;
- de aanduiding 'parkeerterrein' wordt aan de Hoogemierdseweg 2, Lage Mierde toegevoegd;
- artikel 11.1 sub c. wordt verduidelijkt zodat naast bestaand wonen, ook het aangegeven aantal nieuwe woningen zijn toegestaan;
- in de planregels wordt voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor het behouden, hersteld en/of ontwikkelen van een haag met een minimale hoogte van 1,5 m;





- in de planregels wordt voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor het voorzien in voldoende parkeergelegenheid;



4.3.5 Zienswijze 5

Datum zienswijze: 20 september 2018

Ontvangen: 21 september 2018, registratienummer 18IK.1715

A. Samenvatting

1. Akkoord met toekenning functieaanduiding 'kantoor'.
2. Verzoek om extra woning nu al mogelijk te maken in bestemmingsplan.
3. Als rechtstreeks opnemen woning nu niet mogelijk is, dan hiervoor wijzigingsbevoegdheid opnemen.
4. Laten vervallen bestemming 'Tuin' op perceelsgedeelte tussen Kloosterstraat 45 en 49.

B. Beoordeling

1. Nemen we voor kennisgeving aan.
2. Naar aanleiding van ~~a.v.~~ de eerder kenbaar gemaakte inspraakreactie over [het](#) voorontwerpbestemmingsplan is ingestemd met de mogelijkheid voor een extra woning. Hiervoor zijn indieners 5 en 6 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 15 juli 2018 een ruimtelijke onderbouwning aan te leveren. Dit was de uiterste datum om de extra woning op te kunnen nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is indieners 5 en 6 niet gelukt om voor deze datum een ruimtelijke onderbouwning aan te leveren. Wij vinden het alsnog opnemen van de extra woning zonder dat deze eerder deel uit heeft gemaakt van het ontwerpbestemmingsplan en dus zonder de mogelijkheid om hierover zienswijzen kenbaar te maken een te grote wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Uit het inspraakverslag volgt dat de extra woning in ieder geval tijdens de looptijd van de Woonvisie 2018-2023 mogelijk is. Als de woning dan nog niet gerealiseerd is, vindt een nieuwe toetsing plaats aan het dan geldende beleid. De looptijd van het bestemmingsplan is langer dan de looptijd van de Woonvisie. Om deze reden komen wij niet tegemoet aan dit onderdeel van de zienswijze.
4. Het laten vervallen van de bestemming 'Tuin' tussen Kloosterstraat 45 en 49 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord. Deze locatie wordt weer bestemd als 'Wonen'.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft het volgende gevolg voor het bestemmingsplan:

- de bestemming 'Tuin' wordt voor het perceel tussen Kloosterstraat 45 en 49 in Lage Mierde gewijzigd in 'Wonen'.

4.3.6 Zienswijze 6

Datum pro formazienswijze: 20 september 2018, referentie DF/JK/10042950

Ontvangen: 21 september 2018, registratienummer 18IK.1724

Datum nadere aanvulling zienswijze: 10 oktober 2018, referentie DR/JK/11009865

Ontvangen: 11 oktober 2018, registratienummer 18IK.1876

A. Samenvatting

1. Nieuwvestiging van een extra (vierde) supermarkt wordt niet gesteund door (centrum) plannen. De intentie is altijd geweest om een bestaande full-service supermarkt naar een nieuwe locatie aan de zuidzijde van de Markt te verplaatsen. Een vierde past niet binnen de plannen en is zodoende niet gewenst.
2. Nieuwvestiging van een extra (vierde) supermarkt wordt niet gesteund door behoeftetoets. De uitwerkingsvrijheid is beperkt omdat het maximum bruto vloeroppervlakte al is bepaald. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is al uitgevoerd, daarom is niet duidelijk waarom is gekozen voor een uitwerkingsplicht. Een extra supermarkt zonder de maatregel om elders m² te niet te doen is niet gewenst. Daarnaast zijn de benoemde m² in de behoefte toets onjuist. Als gerekend wordt met de juiste m² van het huidige supermarktaanbod valt de uitbreidingsruimte benoemd in de behoeftetoets negatiever uit. De onderbouwning voor een vierde supermarkt is onvoldoende.
3. Verzocht wordt de nieuwe supermarkt ter plaatse niet mogelijk te maken, dan wel onder de voorwaarde dat het totaal aantal supermarkten in de kern Reusel beperkt blijft tot drie.



B. Beoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitwerkingsmogelijkheid voor het realiseren van een vierde supermarkt in het Centrumgebied in de kern Reusel. De zienswijze is voor ons aanleiding om een aanvullende kwantitatieve behoefte-toets uit te laten voeren. Op basis hiervan kan een betere afweging van de zienswijzen plaatsvinden. Daarnaast starten er binnenkort gesprekken met potentiële gegadigden voor de exploitatie van deze supermarkt. Hierbij zien wij mogelijkheden om te komen tot een integrale planvorming voor het gebied van de beoogde supermarkt inclusief de voormalige St. Jozefschool en het voormalige gemeentehuis. Dit is voor ons aanleiding om deze locatie uit het bestemmingsplan te laten.

C. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- artikel 10 van de planregels 'Detailhandel – Uit te werken' komt te vervallen;
- de bestemming 'Detailhandel – Uit te werken' komt te vervallen.

4.3.7 Zienswijze 7

Datum zienswijze: 20 september 2018, dossiernummer BAB.3.18.022060

Ontvangen: 21 september 2018, registratienummer 18IK.1730

A. Samenvatting

Het pand aan de Mierdseweg 7 te Reusel is aangekocht met de bedoeling hier een verhuurbedrijf voor galakleding te beginnen. In de inspraakreactie is dan ook verzocht om verhuur van galakleding hier toe te staan. Indieners 8 betwijfelen of deze functie valt onder de door het college gestelde categorie detailhandel en zijn dan ook teleurgesteld dat geen medewerking wordt verleend aan het planologisch toestaan van een verhuurbedrijf voor galakleding. Hierbij wordt nogmaals verzocht de aanduiding 'detailhandel' voor deze specifieke locatie toe te staan. In de beoordeling van de inspraakreactie is niet ingegaan of het verhuur van galakleding in de voorgenoemde omvang past binnen de woonbestemming en gezien kan worden als een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Indien het planologisch toestaan niet mogelijk blijkt wordt verzocht de activiteiten bestaande uit de verhuur van galakleding wel toe te voegen aan de lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

B. Beoordeling

Zoals in het inspraakverslag over de eerder kenbaar gemaakte inspraakreactie is aangegeven voert de gemeente al jaren een strikt concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. Uitgangspunt hierbij is het concentreren van winkels zodat er meer synergie ontstaat tussen het aanbod, dit geconcentreerde aanbod meer bezoekers trekt om zodoende de leegstand in te perken en om de leefbaarheid (voorzieningen) te behouden. Het pand aan de Mierdseweg 7 in Reusel valt buiten het concentratiegebied en deze locatie bestemmen voor detailhandel is dan ook niet aan de orde. Het verhuur van galakleding valt wel degelijk onder de categorie detailhandel zoals opgenomen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verhuren, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit (artikel 1.37 ontwerpbestemmingsplan).* Detailhandel is volgens de lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Het verhuren van galakleding is dan ook in strijd met deze lijst.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



4.3.8 Zienswijze 8

Datum zienswijze: 20 september 2018

Ontvangen: 21 september 2018, registratienummer 18IK.1731

A. *Samenvatting*

1. Op het plandeel dat aan het bestemmingsplan is toegevoegd ontbreekt de aanduiding 'openheid'. Deze aanduiding is eveneens niet gelegen op de agrarische gronden gelegen achter het perceel Hoogstraat 1. Dit is niet consequent. Verzocht wordt deze aanduiding te schrappen.
2. Bij het perceel aan de Kailakkers 2a in Hooge Mierde worden paarden hobbymatige gehouden, hiervoor wordt een nieuwe situering van de paardenstal beoogd. Zodoende kan niet worden voldaan aan de voorwaarden voor het oprichten van een schuilgelegenheid. Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut' op nemen en de locatie specifiek aan te duiden.

B. *Beoordeling*

1. Uitgangspunt is dat ter plaatse de geldende regelingen worden overgenomen. Per abuis is de aanduiding 'openheid' niet volledig overgenomen uit en volgens het geldend bestemmingsplan. Deze aanduiding wordt dan ook alsnog op het zuidelijk deel van het perceel toegepast. Op het perceel aan de Hoogstraat 1 is geen aanduiding openheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt verder niet tegemoet gekomen.
2. De gevraagde schuilgelegenheid is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

C. *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

D. *Gevolgen voor bestemmingsplan*

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- de aanduiding openheid wordt op het zuidelijke deel van het perceel behorende bij Kailakkers 2a te Hooge Mierde opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch'.
- de schuilgelegenheid binnen de bestemming 'Agrarisch' wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut'.

4.3.9 Zienswijze 9

Datum zienswijze: 20 september 2018

Ontvangen: 21 september 2018, registratienummer 18IK.1732

A. *Samenvatting*

Voor een kapsalon aan huis is een voorwaarde opgenomen dat er maar sprake mag zijn van een kapsalon met één kappersstoel. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat in een bestemmingsplan slechts voorwaarden die ruimtelijke effecten hebben mogen worden opgenomen. Daarnaast is dit niet handhaafbaar en heeft dit gevolgen voor de bedrijfsvoering van de kapsalon aan de Hulsensedijk 16 te Reusel.

Het waarborgen van de kleinschaligheid en daarmee de beperkte ruimtelijke uitstraling zit ingebakken in de criteria dat deze alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend en binnen de 30 m² moet blijven. In het vorige bestemmingsplan waren geen beperkingen opgenomen ten aanzien van het aantal kappersstoelen. De ruimtelijke effecten voor het aantal kappersstoelen of het hebben van bijvoorbeeld een kinderkapstoel is niet ruimtelijk onderbouwd en dan ook volstrekt onduidelijk. Deze beperking schiet zijn doel voorbij en heeft juist een negatieve ruimtelijke impact. Verzocht wordt om een regeling op te nemen voor het bestaande gebruik, anders dan de overgangsbepaling.

B. *Beoordeling*

Door het toestaan van één kappersstoel wordt de kleinschaligheid gewaarborgd. Hiermee wordt namelijk voorkomen dat meerdere klanten tegelijk worden behandeld. Meer klanten tegelijk betekent bijvoorbeeld ook meer verkeersbewegingen wat wel degelijk een ruimtelijke impact heeft. Met één kappersstoel wordt niet een extra kinder-/ hulpstoel of stoel om op de wachten bedoeld.

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verder verwezen naar de beoordeling uit het inspraakverslag:



De gemeente voert al jaren een strikt concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. Uitgangspunt hierbij is het concentreren van winkels zodat er meer synergie ontstaat tussen het aanbod, dit geconcentreerde aanbod meer bezoekers trekt om zodoende de leegstand in te perken en om de leefbaarheid (voorzieningen) te behouden. Deze strategie voert de gemeente al ruim 10 jaar en is ook in meerdere visies en beleidsstukken vastgelegd. Dit is gebeurd in de Regionale visie detailhandel De Kempen van 2015, het centrumplan 'Nieuw hart voor Reusel' van 2017 en de Omgevingsvisie van 22 mei 2018. Al deze stukken gaan uit van een concentratie van detailhandel. Detailhandelsfuncties en ook kapperszaken zijn zodoende niet gewenst buiten het kernwinkelgebied. Beroepen aan huis zijn wel, beperkt, toegestaan buiten het concentratiegebied. Ter verduidelijking van de regels is voor kappers aan huis de voorwaarde van maximaal één stoel opgenomen. Dit om de kleinschaligheid te waarborgen.

De wijze van exploitatie van de kapsalon zoals beschreven in de inspraakreactie en in de zienswijze duidt erop dat deze niet voldoet aan de huidige regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.3.10 Zienswijze 10

Datum zienswijze: 24 september 2018, kenmerk P185473.002/RVE

Ontvangen: 24 september 2018, registratienummer 18IK.1742

Datum nadere aanvulling zienswijze: 9 oktober 2018, kenmerk P185473.004/RVE

Ontvangen: 10 oktober 2018, registratienummer 18IK.1871

A. Samenvatting

1. De wijziging van de bestemming 'Wonen-2' in 'Agrarisch' op de locatie Leijenstraat 8 te Reusel zorgt voor een waardevermindering van de gronden. De reden dat de gronden geen koppeling heeft met de bestaande woning aan de Lensheuvel 50a is niet consequent. Verzocht wordt het perceel aan de Lensheuvel te voorzien van een bestemming 'Wonen'.
2. De vergunde schuur is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer planologisch geregeld. Verzocht wordt een passende regeling op te nemen voor de bestaande schuur.
3. Het toevoegen van een woning met passende landschappelijke en architectonische maatregelen kan bijdragen aan de geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied en zodoende de karakteristieken en diversiteit van de uitloper versterken. Indiener 11 kan zich dan ook niet vinden in de argumentatie waarom een woning op deze locatie niet wenselijk is. Verzocht wordt een positieve grondhouding aan te nemen voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Leijenstraat 8.

B. Beoordeling

1. In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om bij diepe woonpercelen de bestemmingen op te splitsen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De reden hiervoor is dat het niet wenselijk is dat op grote percelen bijbehorende bouwwerken op ruime afstand van de woning worden gerealiseerd. Daarnaast draagt dit bij aan klimaatadaptatie. In deze situatie is de bestemming 'Tuin' niet passend. Enerzijds niet omdat het perceel Leijenstraat 8 geen enkele binding met wonen heeft. Anderzijds niet omdat het feitelijke gebruik niet aansluit bij de bestemming 'Tuin'. Gelet op het feitelijke gebruik is de bestemming 'Agrarisch' voor dit perceel het meest passend. De opmerking dat de koppeling tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' niet consequent is onder verwijzing naar de nabijgelegen percelen E, nummers 622 en 623 klopt niet. Op basis van de eigendomssituatie is hier wel sprake van een koppeling van deze percelen met het aangrenzende perceel Lensheuvel 50. Voor zover de bestemming 'Agrarisch' leidt tot een waardevermindering van de grond, voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid van planschade.
2. De vergunde schuur dient niet onder het overgangsrecht te komen te vallen. Deze schuur krijgt binnen de bestemming 'Agrarisch' een specifieke aanduiding. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen.



3. In eerdere communicatie momenten heeft de gemeente Reusel-De Mierden aangegeven dat het oprichten van een nieuwe woning op het perceel sectie E, nummer 1234 vanuit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt niet passend werd geacht.
- Als argumentatie is gegeven dat de Leijenstraat geen werkelijk dorpslint is, maar eerder een zogenaamde 'landelijke weg' met een bijbehorende lage bebouwingsdichtheid. Dit argument is plausibel in het geval van het oprichten van een of meerdere Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Dit is van toepassing in het buitengebied (gebied buiten de provinciale begrenzing 'bestaand stedelijk gebied'). In bestaand stedelijk gebied past de oprichting van nieuwe woningen echter in beginsel wel binnen het provinciaal beleid. Bovenstaande argumentatie vormt dan ook geen basis om de oprichting van een nieuwe woning niet toe te staan.
- Naast de bovenstaande argumentatie tegen de oprichting van een nieuwe woning heeft de gemeente nog andere ruimtelijke argumenten gegeven die de oprichting van een nieuwe woning onmogelijk maken. De oprichting van een nieuwe woning op dit perceel/deze locatie zou een aanzet kunnen geven tot de realisatie van meerdere woningen in westelijke richting langs de Leijenstraat.
- Bovenstaande, onwenselijke ontwikkeling kan plaats vinden als de bestemming 'Wonen' zich over een grotere lengte langs de Leijenstraat voortzet. In de huidige situatie klapt het bebouwingslint van de Lensheuvel ter plaatse weliswaar voor een klein deel en over een beperkte lengte om. Maar de begrenzing van het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" en de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale Verordening Ruimte zijn echter op relatief korte afstand van de (achterzijde) van het lint langs de Lensheuvel gelegen. Deze begrenzing zorgt ervoor dat een verdere uitbreiding van woningen in westelijke richting langs de Leijenstraat onwaarschijnlijk is. Het overige deel van de Leijenstraat valt namelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. In onderstaande tekening is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied weergegeven.



Daarnaast is er geen sprake van een zogenaamd 'bebouwingslint'. Binnen deze 'lintbebouwing' is het in het buitengebied mogelijk gemaakt om woningen op te richten. Hierbuiten echter niet. Het oprichten van nieuwe woningen buiten de als 'bebouwingslint' aangeduide gebieden is in strijd met het provinciale beleid en daardoor niet eenvoudig te realiseren.



De gemeente Reusel-De Mierden heeft op een eerder moment aangegeven dat de Leijenstraat kan worden gekenschetst als een landelijke weg. Dit is, in westelijke richting gaand, voor het grootste deel van de Leijenstraat ook het geval. Direct vanaf de Lensheuvel komend, klapt het bebouwingslint van dit dorpslint over een beperkte lengte echter om. Hier is reeds sprake van een zekere mate van verdichting. Men zou kunnen stellen dat dit het geval is tot en met Leijenstraat nummer 4. Daarna wordt het beeld, in westelijke richting gaand, echter zeer open en dun bebouwd. Het feit dat het hier landelijk gebied betreft, zorgt ervoor dat dit, zeker op de kortere of middellange termijn, ook zo zal blijven.

Het gevaar op 'plakken' van de nieuwe bebouwing aan de achterzijde van het lint aan de Lensheuvel is gering. De vrij diepe achtertuin van Lensheuvel 50-50a (sectie E, nummer 621) en het daarachter gelegen, onbebouwd perceel (sectie E, nummer 622) zijn onbebouwd en zorgen ervoor dat dit niet snel gaat gebeuren.

Hoewel de kavels langs de Lensheuvel voor het achterste deel van de kavels de bestemming tuin hebben, is de situatie hier, door de aanwezigheid van de Leijenstraat, afwijkend. Het is om die reden niet onlogisch dat het gebied met de bestemming 'Wonen' hier ook even van de hoofdweg (Lensheuvel) afbuigt en de woningen volgt, als de bestemming 'Wonen' hier over beperkte lengte 'de hoek wordt omgezet'.

De grens van bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" en de aangrenzende bedrijfsbestemming, gaan ervoor zorgen dat er in de nabije toekomst geen uitbreiding van de bestemming 'Wonen' in westelijke richting plaats vindt.

Het bovenstaande in acht nemend, is de gemeente Reusel-De Mierden van mening dat de realisatie van een woning op het perceel sectie E, nummer 1234 vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet onwenselijk is. De betreffende woning moet vanzelfsprekend wel passen in het overige gemeentelijk beleid, zoals de Woonvisie 2018-2023.

Voor de volkshuisvestelijke beoordeling geldt de [Woonvisie 2018-2023](#), zoals vastgesteld op 19 december 2017, als uitgangspunt. De woonvisie biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningmarktvaagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd, namelijk;

1. prioriteiten stellen voor nieuwbouw;
2. voldoende betaalbare huur;
3. investeren in de bestaande voorraad;
4. wonen en zorg;
5. passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Bij deze vijf opgaven krijgen starters, senioren en betaalbare huur bijzondere aandacht. Plannen die goed passen binnen de gemeentelijke beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte in Reusel-De Mierden en positief beoordeeld worden op hun volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen hiermee doorgang vinden. Als uitvoering van de Woonvisie 2018-2023 heeft de gemeenteraad de "[Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven](#)" vastgesteld. In deze beleidsregels zijn algemene en specifieke eisen opgenomen waaraan woningbouwinitiatieven moeten voldoen.

Nu het realiseren van een extra woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel aanvaardbaar is, treden wij graag in overleg met indiener 11 over de nadere uitwerking hiervan. Bij overeenstemming hierover kan de woning dan via een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Hierbij moet indiener 11 dan ook aantonen dat de beoogde woningbouw op basis van de genoemde beleidsregels voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2018-2023.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft het volgende gevolg voor het bestemmingsplan:

De bestaande schuilgelegenheid binnen de bestemming 'Agrarisch' wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut'.



4.3.11 Zienswijze 11

Datum zienswijze: 24 september 2018, dossier 102180175

Ontvangen: 25 september 2018, registratienummer 18IK.1751

A. *Samenvatting*

1. Het merendeel van de bedrijven op bedrijventerrein Koningshoek betreffen categorie 3 bedrijven. Indieners 12 voelen zich overvallen door de beperkingen die het voorbereidingsbesluit met zich mee brengen. Het voorbereidingsbesluit beperkt de omzetting van bestaande bedrijven omdat slechts milieucategorie 2 is toegestaan.
2. De bedrijvenlijst zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bevat wijzigingen ten opzichte van de gelende bedrijvenlijst uit bestemmingsplan 'Kom Lage Mierde'. Een deel van de nu aanwezige bedrijven zijn niet opgenomen in deze lijst. Verzocht wordt deze lijst in overeenstemming te brengen met de geldende situatie. Daarnaast moet de lijst zo worden ingericht dat op het gehele bedrijventerrein categorie 3 bedrijven zijn toegestaan.
3. Indieners 12 zijn van oordeel dat de zwaarwegende voorwaarden om af te wijken van een milieucategorie, zoals opgenomen in artikel 7.4 belemmerend werkt, omdat de bedrijvenlijst te beperkt is.
4. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 45.2 worden mogelijkheden gecreëerd die belemmerend werken voor de huidige bedrijven. De noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid vanwege leegstand en overlast wordt niet gedeeld en bieden te weinig gronden voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid.
5. De criteria opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid omvat te weinig rechtszekerheid. Verzocht wordt de voorwaarden aan te scherpen en extra voorwaarden toe te voegen, zodat de wijziging niet kan leiden tot een extra belemmering voor naastgelegen bedrijven.
6. De mogelijke belemmeringen voor de huidige bedrijven zijn onvoldoende afgewogen. Indieners 12 verzetten zich dan ook tegen de herontwikkeling van het gehele bedrijventerrein.
7. In de planregels is in artikel 7.2.8 opgenomen dat erfafscheiding voor de voorgevel 1 meter hoog mogen zijn. Indieners 12 hebben veelal erfafscheidingen van 2 meter hoog voor de voorgevel. Verzocht wordt recht te doen aan de bestaande bouwmogelijkheid van erfafscheidingen.

B. *Beoordeling*

Op 11 oktober 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden met de vertegenwoordiger en enkele ondernemers. Tijdens dit overleg hebben de ondernemers aangegeven dat de in het geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen toegestane bedrijfspcategorieën niet overeenkomen met de huidige bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Dit is een terechte opmerking. Daarom heeft de gemeente opdracht aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant ([ODZOB](#)) verstrekt om inzichtelijk te maken wat op dit moment de feitelijk aanwezige bedrijven zijn met bijbehorende milieucategorieën. Hierbij hebben we ook gevraagd om met het oog op de mogelijke transformatie van het bedrijventerrein naar de combinatie wonen-werken via een overzichtskaart inzichtelijk te maken wat de huidige contouren zijn, gebaseerd op de toegestane milieucategorieën volgens het nu nog geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" en ook op basis van de feitelijk aanwezige bedrijvigheid. Ook komt er een overzichtskaart waarop de effecten/gevolgen van de beoogde wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" voor dit bedrijventerrein inzichtelijk worden gemaakt. Na het verkrijgen van deze gegevens ~~willen treden~~ we opnieuw in gesprek ~~treden~~ met de huidige ondernemers over de toekomst en perspectief van de huidige bedrijven in relatie tot een duurzaam en toekomstig bestendig bedrijventerrein. Hiervoor is het wenselijk om het huidige planologische regime voor het bedrijventerrein voorlopig ongewijzigd te laten. Om deze reden halen we het bedrijventerrein uit het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee blijft voor het bedrijventerrein het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" voorlopig van kracht. Hiermee treedt ook geen planologische verslechtering voor de huidige ondernemers op.

C. *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. *Gevolgen voor bestemmingsplan*

Deze zienswijze heeft het volgende gevolg voor het bestemmingsplan:

- het bedrijventerrein Koningshoek in Lage Mierde wordt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden.



4.3.12 Zienswijze 12

Datum zienswijze: 24 september 2018,

Ontvangen: 25 september 2018, registratienummer 18IK.1753

A. Samenvatting

Indiener 13 wil vasthouden aan de mogelijkheden die het bouwvlak uit eerdere bestemmingsplannen "Hoogemierdseweg 35-37" en "Kom Lage Mierde" bood. Doordat de bouw mogelijkheden via het nieuwe bestemmingsplan worden gereduceerd is de nieuwe woning, waarvan de ruwbouw inmiddels is afgrond, niet meer mogelijk. Een latere uitbreiding in de vorm van een extra bouwlaag is straks slechts nog voor een beperkt deel mogelijk.

B. Beoordeling

Op 19 maart 2018 is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor het realiseren van een woning. Het betreft een patiowoning met een diepte van 18 m¹. Voor patiowoningen wordt een afwijkende dieptemaat opgenomen. ~~Deze afwijking geldt dan alleen voor de begane grond. Het realiseren van een verdieping is daarmee niet mogelijk.~~ Aanvullend hierop wordt ambtshalve de regeling voor patiowoningen ambtshalve verduidelijkt. Zo wordt Een-een begripsbepaling voor patiowoningen ~~wordt~~ opgenomen ~~en, in In~~ de regeling voor de bebouwingsvrije ruimte bij patiowoningen wordt bepaald dat deze achter de voorgevellijn moet liggen in plaats van achter de achtergevellijn. Daarnaast worden nadere regels over de diepte en breedte en over een dakopbouw of tweede bouwlaag opgenomen.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- aan artikel 1 wordt een begripsbepaling voor patiowoningen toegevoegd.
- aan artikel 25.2.1 wordt een specifieke bouwdiepte voor patiowoningen van maximaal 18 m toegevoegd.
- In artikel 25.2.1 wordt bij de maximale breedte per woning een uitzondering opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' ter hoogte van de locatie Hoogemierdseweg 37 in Lage Mierde waar een woningbreedte van 16 meter is toegestaan.
- In artikel 25.2.1 wordt voor patiowoningen een bepaling opgenomen voor de mogelijkheid voor een dakopbouw of tweede bouwlaag voor maximaal 60% van het hoofdgebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' ter plaatse van de locatie Hoogemierdseweg 37 in Lage Mierde waar een dakopbouw of tweede bouwlaag op het volledige hoofdgebouw is toegestaan.
- In artikel 25.2.1 wordt voor patiowoningen bepaald dat deze geheel of gedeeltelijk plat mogen worden afgedekt.
- in artikel 25.2.2 wordt aangegeven dat de bebouwingsvrije ruimte bij patiowoningen achter de voorgevellijn moet worden gesitueerd.

4.3.13 Zienswijze 13

Datum zienswijze: 24 september 2018, referentie BI801082

Ontvangen: 26 september 2018, registratienummer 18IK.1767

Per fax ontvangen: 24 september 2018, registratienummer 18.08949

A. Samenvatting

1. Naast een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg is op de locatie aan De Stad 8 een autobedrijf aanwezig. Deze valt volgens de bedrijvenlijst binnen de milieucategorie 2, maar is niet specifiek aangeduid op de bebeelding. Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' op te nemen.
2. Bij het tankstation wordt een winkel uitgevoerd. Binnen bestemmingsplan 'Kom Hooge Mierde' was detailhandel ter plaatse direct toegestaan. De mogelijkheid tot detailhandel wordt met dit bestemmingsplan verwijderd. Verzocht wordt de regels aan te passen, zodat de wijzigingen ongedaan worden gemaakt.



3. De maximale maatvoeringen goothoogte 4,5 meter en bouwhoogte 10 meter zijn niet in overeenstemming met de actuele hoogte van de bedrijfswoning alsmede bedrijfsgebouwen van 12 meter. Verzocht wordt de maatvoeringsbepalingen aangaande het perceel De Stad 8 te verwijderen.
4. Opgemerkt wordt dat ter plaatse geen milieucategorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan. Dit is in strijd met het aanwezige verkooppunt voor LPG. Verzocht wordt of middels de opgenomen aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' daardoor geen problemen/beperkingen ten aanzien van de milieucategorie ontstaan.
5. Indieners 14 en 15 voorzien veel ontwikkelingen in de auto- en brandstoffenbranche. Het bestemmingsplan heeft hier echter weinig oog voor. Verzocht wordt om een toelichting en aanpassing van het bestemmingsplan, hoe en in welke mate er ruimte bestaat om dergelijke nieuwe mogelijkheden ter plaatse te ontwikkelen.

B. Beoordeling

1. Bedrijven van milieucategorie 2 zijn rechtstreeks toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' is overbodig omdat autobedrijven behoren in milieucategorie 2 en dus ook rechtstreeks zijn toegestaan. Deze aanduiding is in het bestemmingsplan alleen op de locatie Wilibrordlaan 48 in Hulsel opgenomen. Ambtshalve wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' van de verbeelding en uit de regels verwijderd.
2. Bij verkooppunten voor motorbrandstoffen met en zonder LPG zijn tevens ondergeschikte detailhandelsfuncties toegestaan. Ter verduidelijking worden de regels hier op aangepast.
3. De maximale maatvoeringen zijn overgenomen conform de maatvoeringen uit bestemmingsplan 'Kom Hooge Mierde'. Op basis van de bouwvergunning uit 1968 blijkt dat de maximale goothoogte circa 3,5 meter en de bouwhoogte van de bedrijfswoning 9,40 meter bedraagt. De opgenomen hoogten zijn zodoende toereikend voor de bestaande situatie.
4. Daar waar milieucategorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan, zijn risicovolle inrichtingen uitgesloten. Deze aanduiding is niet toereikend voor het toestaan van een verkooppunt met motorbrandstoffen. De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' maakt het verkooppunt wel mogelijk, maar sluit andere milieucategorie 3.1 bedrijven uit. Hierdoor ontstaan geen problemen ten aanzien van het verkooppunt.
5. De ontwikkelingen waar op wordt gedoeld zijn nog niet concreet genoeg om te bepalen of deze ook ruimtelijke gevolgen hebben. Het bestemmingsplan zorgt voor een actualisatie van de huidige bouw en gebruiksmogelijkheden. In principe worden geen nieuwe gebruiksmogelijkheden toegestaan. Als nieuwe ontwikkelingen passen binnen het bestemmingsplan behoeven deze geen toelichting op aanpassing. Nu is niet te overzien in welke mate nieuwe ontwikkelingen niet passen binnen het bestemmingsplan. Dit is op dit moment dan ook niet te verantwoorden.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' wordt van de verbeelding en uit artikel 5.1 van de [plan](#)regels verwijderd.
- Aan Artikel 5.1 sub j [van de planregels](#) wordt...*en detailhandel*; toegevoegd.

4.3.14 Zienswijze 14

Datum zienswijze: 25 september 2018, referentie 230857/MWvN

Ontvangen: 26 september 2018, registratienummer 18IK.1764

Per e-mail ontvangen: 25 september 2018, registratienummer 18.0977

Datum nadere aanvulling zienswijze: 10 oktober 2018, referentie 230857/MWvN

Ontvangen: 11 oktober 2018, registratienummer 18IK.1878

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet ten onrechte in een planologisch basis voor een vierde supermarkt, omdat hier geen behoefte en marktruimte voor is. Daarnaast is een vierde supermarkt in strijd met de Regionale visie detailhandel De Kempen.

1. Geen kwantitatieve behoefte aan vierde supermarkt. Uit de behoefte toets blijkt dat een vierde supermarkt niet past binnen de indicatieve marktruimte en kan bovendien gevolgen hebben



voor de bestaande supermarkten, met name voor de Aldi kan dit leegstand tot gevolg hebben. Voor invulling van de nieuwe locatie dient een bestaande locatie wegbestemd te worden. Een vierde supermarkt is zodoende in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Vierde supermarkt is in strijd met regionale detailhandelsvisie. Volgens deze visie dient de raad terughoudend te zijn met de toevoeging van m² supermarkt. De toevoeging van 2.200 m² wordt niet gezien als terughoudend. De motivering dat het bestemmingsplan past binnen de detailhandelsvisie is zodoende onvoldoende.
3. Aldi is niet tegen de vestiging van een supermarkt aan de Wilhelminalaan, maar dan dient deze wel ingevuld te worden door één van de bestaande supermarkten in Reusel. De Aldi wordt gezien zijn huidige situering en beperkte vloeroppervlakte hiervoor het meest geschikt bevonden. Daarnaast leent de huidige locatie van de Aldi zich voor herontwikkeling naar niet-detailhandel. Verplaatsing van de Aldi naar het centrum wordt ook door de raad onderschreven als wenselijk.
4. Verplaatsing is in overeenstemming met het regionale detailhandelsbeleid. Detailhandel wordt hiermee zoveel mogelijk geconcentreerd in het kernwinkelgebied. De Aldi buiten het kernwinkelgebied kan de positie van het centrum ondermijnen.

B. Beoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitwerkingsmogelijkheid voor het realiseren van een vierde supermarkt in het Centrumgebied in de kern Reusel. De zienswijze is voor ons aanleiding om een aanvullende kwantitatieve behoeftetoets uit te laten voeren. Op basis hiervan kan een betere afweging van de zienswijzen plaatsvinden. Daarnaast starten er binnenkort gesprekken met potentiële gegadigden voor de exploitatie van deze supermarkt. [Hierbij zien wij mogelijkheden om te komen tot een integrale planvorming voor het gebied van de beoogde supermarkt inclusief de voormalige St. Jozefschool en het voormalige gemeentehuis.](#) Dit is voor ons aanleiding om deze locatie uit het bestemmingsplan te laten.

C. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- artikel 10 van de planregels 'Detailhandel – Uit te werken' komt te vervallen;
- de bestemming 'Detailhandel – Uit te werken' komt te vervallen.

4.3.15 Zienswijze 15

Datum zienswijze: 25 september 2018

Ontvangen: 26 september 2018, registratienummer 18IK.1768

Per e-mail ontvangen: 25 september 2018

A. Samenvatting

1. De percelen sectie E, nummers 621 en 622 en 1235 behoren bij het woonperceel Lensheuvel 50 in Reusel. Indiener 17 begrijpt dan ook niet dat deze percelen de bestemming 'Agrarisch' hebben gekregen. Op deze gronden zijn geen agrarische doeleinden mogelijk. De bestemmingswijziging leidt tot waardevermindering van de gronden.
2. Ruimtelijk gezien verbetert de situatie ter plaatse als hier, ter vervanging van de aanwezige schuren, een seniorenwoning kan worden gerealiseerd. Van een verslechtering van de verkeerssituatie is geen sprake. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' te behouden en verder in gesprek te gaan voor de ontwikkeling van een seniorenwoning.

B. Beoordeling

1. In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om bij diepe woonpercelen de bestemmingen op te splitsen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De reden hiervoor is dat het niet wenselijk is dat op grote percelen bijbehorende bouwwerken op ruime afstand van de woning worden gerealiseerd. Daarnaast draagt dit bij aan klimaatadaptatie. De percelen sectie E, nummers 621 en 622 zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot 'Wonen', als onderdeel van het aangrenzende woonperceel Lensheuvel 50. Het perceel sectie E, nummer 1235 is weliswaar in eigendom bij indiener 17, maar heeft geen rechtstreekse binding met het woon-



perceel Lensheuvel 50. In deze situatie zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' niet passend. Enerzijds niet omdat het perceel geen enkele binding met wonen heeft. Anderzijds niet omdat het feitelijke gebruik niet aansluit bij de bestemming 'Tuin'. Gelet op het feitelijke gebruik is de bestemming 'Agrarisch' voor dit perceel het meest passend.

Voor zover de bestemming 'Agrarisch' leidt tot een waardevermindering van de grond, voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid van planschade.

2. Hoewel de kavels langs de Lensheuvel voor het achterste deel van de kavels de bestemming 'Tuin' hebben, is de situatie hier, door de aanwezigheid van de Leijenstraat, afwijkend. Het is om die reden niet onlogisch dat het gebied met de bestemming 'Wonen' hier ook even van de hoofdweg (Lensheuvel) afbuigt en de woningen volgt. Indien de bestemming 'Wonen' hier over beperkte lengte 'de hoek wordt omgezet', de grens van bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018 en de aangrenzende bedrijfsbestemming, zullen ervoor zorgen dat er in de nabije toekomst geen uitbreiding van de bestemming 'Wonen' in westelijke richting plaats vindt.



Op de percelen sectie E, nummers 621 en 622 zijn op dit momenteel twee schuren aanwezig. Oprichting van een woning op dit perceel, kan de aanleiding vormen om deze schuren te amoveren. Dit betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de volkshuisvestelijke beoordeling geldt de [Woonvisie 2018-2023](#), zoals vastgesteld op 19 december 2017, als uitgangspunt. De woonvisie biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningmarktvaagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd, namelijk;

1. prioriteiten stellen voor nieuwbouw;
2. voldoende betaalbare huur;
3. investeren in de bestaande voorraad;
4. wonen en zorg;
5. passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Bij deze vijf opgaven krijgen starters, senioren en betaalbare huur bijzondere aandacht. Plannen die goed passen binnen de gemeentelijke beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbe-



hoeft in Reusel-De Mierden en positief beoordeeld worden op hun volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen hiermee doorgang vinden. Als uitvoering van de Woonvisie 2018-2023 heeft de gemeenteraad de “[Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven](#)” vastgesteld. In deze beleidsregels zijn algemene en specifieke eisen opgenomen waaraan woningbouwinitiatieven moeten voldoen.

Nu het realiseren van één extra woning ter vervanging van de bestaande schuren vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel aanvaardbaar is, treden wij graag in overleg met indiener 17 over de nadere uitwerking hiervan. Bij overeenstemming hierover kan de woning dan via een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Hierbij moet indiener 17 dan ook aantonen dat de beoogde woningbouw op basis van de genoemde beleidsregels voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2018-2023.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast zijn enkele taalkundige en ondergeschikte omissies hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen.

5.1 Toelichting

1. In Paragraaf 1.2 Plangebied, wordt de omschrijving van de begrenzing van het plangebied verduidelijkt.
2. De ruimtelijke onderbouwingen voor de ontwikkelingen benoemd in paragraaf 3.4 moeten onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.
3. Paragraaf 5.3.13: De bestemming ‘Tuin’ is niet opgenomen voor voortuinen, maar juist voor achtertuinen bij diepe percelen.

5.2 Planregels

4. De begripsbepalingen met betrekking tot de gevellijnen zijn vanwege de toegepaste systematiek niet volledig in lijn met deze systematiek
5. Het onderscheid tussen een carport en overkappingen is in de begripsbepalingen en in de regels niet volledig duidelijk. De regelingen hieromtrent dienen te worden verduidelijkt.
6. Bij de oppervlakte en positie van bijbehorende bouwwerken, dient naast de diepte ook de breedte van de hoofdgebouwen in acht te worden genomen.
7. De dakhelling van een woning dient voor 65%, in plaats van 70%, te voldoen aan de minimale en maximale gestelde hellingshoek.
8. Uit Bijlage 4 van de regels, Staat van bedrijfsactiviteiten blijkt dat de nu aanwezige bedrijven van milieucategorie 3.2 niet zijn opgenomen op deze lijst. De lijst wordt aangepast op de huidige aanwezige bedrijven.

5.3 Verbeelding

9. De situering van de locatie voor de schapenschuilhut Hoogemierdseweg ong., Lage Mierde, wordt aangepast, zodat duidelijk is dat deze enkel aan de achterzijde van het perceel kan worden gerealiseerd.
10. Het bouwvlak en de locatie voor de tuin en de parkeerplaatsen aan de Hoogemierdseweg 2, Lage Mierde worden aangepast aan de situatietekening van de nieuwe inrichting.
11. Het bouwvlak en de bestemmingsgrenzen worden aangepast op de daadwerkelijke situering van de nieuwbouw duplexwoningen Mierdseweg 16c, Reusel.
12. De positie van de gevellijnen van het middengebied in plangebied Weijerterf, Reusel komt niet overeen met de gewenste situatie.





18.07542



6. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" met de volgende wijzigingen vast:

6.1 Toelichting

1. In de toelichting worden diverse spel- en schrijffouten en verschrijvingen gecorrigeerd.
2. Aan paragraaf 1.2 wordt toegevoegd bij Reusel: Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, Lensheuvel 91" is al wel onherroepelijk in werking getreden, maar vanwege de specifieke woningen blijft dit plan ook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.
3. Aan paragraaf 1.2 wordt toegevoegd bij Lage Mierde: In het geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" is een wijzigingsgebied opgenomen voor het voormalige zorgcentrum Lindenhof en achterliggende woningen. Op dit moment worden de mogelijkheden voor een herontwikkeling van dit gebied onderzocht. Met het oog op een planologische aanpassing van dit gebied, blijft dit gebied buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.
- ~~3-4.~~ [Paragraaf 3.4.1 bij de locatie Dorpsplein 13, Lage Mierde wordt aangevuld met: ..en de aanduiding 'horeca' opnemen.](#)
- ~~4-5.~~ Paragraaf 3.4.2.7 Hart van Reusel wordt verwijderd.
- ~~5-6.~~ Paragraaf 5.3.13 wordt gewijzigd in: De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor achtertuinen bij diepe percelen. Voortuinen, zijtuinen etc. vallen binnen de bestemming 'Wonen'.
- ~~6-7.~~ Bijlage 9 Centrumplan en behoeftetoets: zuidzijde Markt, Reusel wordt verwijderd.
- ~~7-8.~~ De bijlage met de ruimtelijke onderbouwing voor het Dorpsplein 13, Lage Mierde wordt toegevoegd.

6.2 Planregels

- ~~8-9.~~ In de planregels worden diverse spel- en schrijffouten en verschrijvingen gecorrigeerd.
- ~~9-10.~~ De begripsbepaling 'langzaam verkeer' wordt toegevoegd, luidende:
berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), (elektrische) fietsen, voetgangers, geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard, en overige gelijkwaardige vervoersmiddelen.
- ~~10-11.~~ De begripsbepaling 1.8 achtergevelrooilijn wordt gewijzigd in:
de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.
- ~~11-12.~~ De begripsbepaling in artikel 1.107 voorgevellijn wordt gewijzigd en hernoemd in artikel 1.54 gevellijn.
- ~~12-13.~~ Aan de begripsbepaling 1.108 voorgevelrooilijn wordt het volgende toegevoegd:
... en evenwijdig aan de weg tenzij anders is bepaald, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.
- ~~13-14.~~ De begripsbepaling 'carport' wordt toegevoegd, luidende:
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en dient bereikbaar te zijn vanaf het openbaar gebied (weg).
- ~~14-15.~~ De begripsbepaling 'overkapping' wordt toegevoegd, luidende:
een dakconstructie die aan maximaal drie zijden begrensd is door de gevels van belendende gebouwen. Als de overkapping niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 2 gevels.
- ~~15-16.~~ De begripsbepaling 'patiowoning' wordt toegevoegd, luidende:
woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.



~~16-17.~~ In artikel 5.1 wordt sub g verwijderd: een autobedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';

~~17-18.~~ Artikel 5.1 sub j wordt aangevuld met: *...en detailhandel;*

~~18-19.~~ Artikel 10 'Detailhandel – Uit te werken' wordt verwijderd;

~~19-20.~~ Artikel 11.1 sub c wordt aangevuld met: , met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nieuwe woningen zijn toegestaan;

~~20-21.~~ Artikel 11.1. sub n. komt te vervallen;

~~21-22.~~ In Artikel 11.2.2 onder *situering* wordt verwijderd: - met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geen bebouwing is toegestaan.

~~22-23.~~ Er wordt een nieuw artikel 11.3.3 opgenomen, luidende:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden *ten behoeve van woningen en een museum* enkel toegestaan indien:

- a. de haag zoals opgenomen in Bijlage ~~X-7~~ wordt behouden, hersteld en/of ontwikkeld met een minimale hoogte van 1,5 m.
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in artikel 47 van deze regels.

~~23-24.~~ Artikel 12.1 sub c wordt als volgt gewijzigd: met dien verstande dat als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – afwijkende inrit' in- en uitritten worden gerealiseerd deze voor 2 aangrenzende woningen gecombineerd worden

~~24-25.~~ In artikel 19.2.2, 25.2.2 en 26.2.3 worden de bepalingen voor een carport gewijzigd in:

- max. drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen.
- als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel;
- max. 1 carport per bouwperceel;
- uitsluitend achter de voorgevelrooilijn, of max. 1 m vóór de voorgevelrooilijn als de voortuin een diepte heeft van min. 3 m;
- bouwhoogte max. 3,2 m;
- oppervlakte max. 30 m²;
- de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.

~~25-26.~~ Artikel 22.2.1 wordt aangevuld met:, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:

- a. gezamenlijk bebouwingsoppervlakte: max. 30 m²;
- b. goothoogte: max. 3,2 m;
- c. bouwhoogte: max. 5,5 m.

~~27.~~ Artikel 23.1 sub b wordt als volgt gewijzigd: ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer', uitsluitend een langzaam-verkeersroute;

~~28.~~ Er wordt een nieuw artikel 23.3.2 opgenomen, luidende:

[Parkeervoorzieningen bij horeca Dorpsplein 13, Lage Mierde](#)

~~26-27.~~ [Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' is parkeren ten behoeve van de aangrenzende horecavoorziening, op het perceel Dorpsplein 13 te Lage Mierde, niet toegestaan.](#)

~~27-29.~~ In artikel 25.2.1. onder *Bouwdiepte* wordt toegevoegd: - bij patiowoningen een diepte van max. 18 m is toegestaan;

~~28-30.~~ In artikel 25.2.1 en 26.2.2 onder *Erkers, balkons en luifels* wordt de eerste regel *de voorgevel mag...* gewijzigd in: *de gevel mag...*

~~31.~~ [In artikel 25.2.1 onder *Diepte* wordt toegevoegd dat bij patiowoningen een diepte van maximaal 18 meter is toegestaan.](#)

~~32.~~ [Artikel 25.2.1 onder *Breedte* wordt aangevuld met:, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' is een breedte van max. 16 m toegestaan, met dien verstande dat de max. oppervlakte van de woning 180 m² bedraagt.](#)

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 1,27 cm



33. Artikel 25.2.1 onder [DiepteBouwhoogte](#) wordt aangevuld met: „met dien verstande dat bij patio-woningen een dakopbouw of tweede bouwlaag voor maximaal 60% van het hoofdgebouw van is toegestaan en deze gelegen is aan de voorzijde van de woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' waar een dakopbouw of tweede bouwlaag op het volledige hoofdgebouw is toegestaan.

29-34. In artikel 25.2.1 onder *Dakhelling* wordt het percentage gewijzigd in 65%, met de toevoeging dat patiowoningen geheel of gedeeltelijk plat mogen worden afgedekt.

30-35. In artikel 25.2.2 wordt onder *Situering* de derde regel gewijzigd in: *bij patiowoningen moet achter de gevellijn een oppervlakte van min. 12 m² vrij blijven van bebouwing;*

34-36. Artikel 25.2.2 onder *situering* wordt het derde punt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' uitsluitend achter de gevellijnen en het verlengde daarvan.

32-37. In artikel 25.2.2 wordt onder *Oppervlakte binnen toegestane diepte hoofdgebouwen .. en breedte...* toegevoegd.

33-38. Aan artikel 25.2.3 wordt toegevoegd: *carport en overkappingen, in dit artikel uitgesloten omdat deze vallen onder artikel 25.2.2.*

34-39. Artikel 45.2 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt verwijderd;

35-40. De staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 4 van de regels wordt in overeenstemming gebracht met de aanwezige bedrijven.

6.3 Verbeelding

36-41. Op het deel van het pand aan de Wilhelminalaan 71 te Reusel waar de bovenverdieping is gesitueerd wordt de aanduiding: 'specifieke vorm van horeca – horeca van categorie D' opgenomen.

37-42. Het stalletje op het perceel Leijenstraat 8 te Reusel krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut'.

38-43. De positie van de gevellijnen van het middengebied in plangebied Weijer erf, Reusel wordt gewijzigd.

39-44. De locatie met de bestemming 'Detailhandel – Uit te werken' aan de zuidzijde van de Markt in Reusel wordt verwijderd.

40-45. Het bouwvlak en de bestemmingsgrenzen aan de Mierdseweg 16c te Reusel worden in overeenstemming gebracht met de situatietekening.

41-46. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' wordt aan de Roobeemd, te Lage Mierde verwijderd.

42-47. Het bouwvlak aan de Hoogemierdseweg 2 te Lage Mierde wordt vergroot ten behoeve van de uitbouw aan de westzijde van het pand en binnen het bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting' toegevoegd.

48. Op het perceel van de Hoogemierdseweg 2 te Lage Mierde worden de bestemming 'Tuin' en de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'bijgebouwen' toegevoegd en aangepast aan de gewenste situatie en worden de aanduidingen 'tuin' en 'specifieke vorm van groen – haag' verwijderd.

43-49. [Op het perceel van de Hoogemierdseweg 37 in Lage Mierde wordt de 'specifieke bouwaanduiding – 5' opgenomen.](#)

44-50. Het bedrijventerrein Koningshoek in Lage Mierde wordt uit het plangebied verwijderd.

45-51. De bestemming 'Tuin' op perceelsgedeelte tussen Kloosterstraat 45 en 49, te Lage Mierde wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

52. De 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut' aan de Hoogemierdseweg ong, te Lage Mierde op de achterzijde van het perceel gesitueerd.

46-53. [Op de gronden ten oosten van het Dorpsplein 13 te Lage Mierde wordt de functieaanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen.](#)

47-54. Op de agrarische percelen ten zuiden van Kailakkers 2a te Hooge Mierde wordt de aanduiding 'openheid' vergroot.

48-55. Ten westen van het perceel Kailakkers 2a te Hooge Mierde wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilhut' opgenomen.

49-56. De gevellijn wordt op het perceel aan de Kerkstraat 9 te Hooge Mierde opgeschoven tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.





| ~~50-57.~~ Op de locatie Willibrordlaan 48 te Hulsel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' verwijderd.

Reusel, 18 december 2018

18.07542

