

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 27 mei 2025



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 27 mei 2025
nummer RA24.019
mij bekend,
de griffier,

mw. I. de Groot.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel”	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Geen zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	3
4.1	Toelichting	3
4.2	Planregels	4
4.3	Verbeelding	4
5.	Aanpassingen	5
5.1	Toelichting	5
5.2	Planregels	5
5.3	Verbeelding	8

Bijlage

1. Bekendmaking Gemeenteblad 22 december 2023

1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel”

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex aan de Hoeven 2 in Reusel. Het gaat dan om een complex met zelfstandig wonen voor senioren (23 appartementen), een dienstwoning voor een inwonend zorgondernemerspaar en een gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners kunnen samenkomen en recreëren. Het betreft een woonzorgconcept dat kleinschalig en verzorgd wonen faciliteert in een beschermde en veilige omgeving. Het ontwerp voorziet in een complex in de vorm van een hoeve met drie gebouwdelen in een boerderijsfeer, gelegen in het groen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 22 december 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D’n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 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;
- op de landelijke website: www.omgevingswet.overheid.nl (Regels op de kaart);
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Geen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft niemand zienswijzen kenbaar gemaakt.

4. Ambtshalve wijzigingen

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

4.1 Toelichting

1. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Deze twee gemeentelijke percelen, alsmede het tussenliggende gedeelte van de Rouwenbogtloop, gaan deel uitmaken van het plangebied en krijgen hierbij de bestemmingen ‘Natuur’ of ‘Water’. Dit verwerken we in de paragrafen 1.2, 1.4, 2.1, 3.1, 5.8 en 7.2 en daar waar nodig passen we deze paragrafen hierop aan. In het verlengde hiervan passen we ook de begrenzing van het plangebied op de kaartjes in de paragrafen 1.2, 1.4, 5.4.1, 5.6.2 en 5.12 aan;
2. Op 1 januari 2024 is de “TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant”¹ met planidn: NL.IMRO.9930.TAMOVrNBrabant-va01 in werking getreden. Nadien hebben er nog een kaart- en regelwijziging plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de Interim

¹ Het betreft hier de officiële naamgeving van de provinciale Omgevingsverordening. Deze is gebaseerd op de Omgevingswet. Hierbij heeft de provincie gekozen voor de zogeheten TAM-IMRO-systematiek.

Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze aanpassingen van de provinciale regelgeving verwerken we in paragraaf 4.2 en daar waar nodig passen we de paragraaf hierop aan;

3. Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad de Kempische visie op Wonen 2024-2028 vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de Kempische Visie op Wonen 2019-2023. Dit verwerken we in paragraaf 4.3.2 en daar waar nodig passen we de paragraaf hierop aan;
4. Uit paragraaf 5.2 Archeologie komt naar voren dat er voor de vaststelling van het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden. Via de voorwaardelijke verplichting archeologie zoals opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' regelen we dat dit proefsleuvenonderzoek voor de bouw van het woonzorgcomplex moet zijn verricht. We passen de toelichting hierop aan;
5. Bij uitspraken van 18 december 2024 ([ECLI:NL:RVS:2024:4923](#) en [ECLI:NL:RVS:2024:4909](#)) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State haar rechtspraak over 'intern salderen' gewijzigd. De gevolgen hiervan verwerken we in paragraaf 5.9 Stikstofdepositie;
6. We voegen het "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D als extra bijlage toe aan de toelichting.

4.2 Planregels

7. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Dit heeft onder meer betrekking op gemeentelijke grond aan de oostkant van het plangebied. Het blijkt niet mogelijk om de gronden in te brengen. Het kan zijn dat als gevolg hiervan geschoven moet worden met het bestemmingsvlak, voor het op het eigen perceel groen inpassen van de benodigde parkeervoorzieningen. Om dit mogelijk te maken nemen we vanuit het oogpunt van flexibiliteit binnen de bestemming 'Gemengd' een afwijkingsbevoegdheid op voor het overschrijden van het bouwvlak;
8. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Om de uitvoering van dit plan te borgen nemen we binnen de bestemming 'Gemengd' een voorwaardelijke verplichting over de aanleg en het in stand houden van de landschappelijke inpassing;
9. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Deze twee gemeentelijke percelen, alsmede het tussenliggende gedeelte van de Rouwenbogtloop, gaan deel uitmaken van het plangebied. Als gevolg hiervan voegen we de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' toe;
10. We voegen het "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D als bijlage toe aan de planregels.

4.3 Verbeelding

11. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Om de uitvoering van dit plan te borgen nemen we binnen de bestemming 'Gemengd' een voorwaardelijke verplichting. Hiervoor nemen we binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' op;

12. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Om hieraan te kunnen voldoen hebben de gemeente en de initiatiefnemer afspraken met elkaar gemaakt over de inrichting van de aangrenzende gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639 volgens het namens de initiatiefnemer opgestelde en door de gemeente akkoord bevonden “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D. Deze twee gemeentelijke percelen, alsmede het tussenliggende gedeelte van de Rouwenbogtloop, gaan deel uitmaken van het plangebied en krijgen hierbij de bestemmingen ‘Natuur’ en ‘Water’.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. We actualiseren de paragrafen 1.2, 1.4, 2.1, 3.1, 5.8 en 7.2 op basis van het “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D en de hierover in de anterieure overeenkomst vastgestelde afspraken. In het verlengde hiervan passen we ook de begrenzing van het plangebied op de kaartjes in de paragrafen 1.2, 1.4, 5.4.1, 5.6.2 en 5.12 aan;
2. We actualiseren paragraaf 4.2 op basis van de op 1 januari 2024 in werking getreden “TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant”² met planidnr: NL.IMRO.9930.TAMOvrNBrabant-va01 en de nadien plaatsgevonden kaart- en regelwijziging;
3. We actualiseren paragraaf 4.3.2 op basis van de op 2 juli 2024 vastgestelde Kempische Visie op Wonen 2024-2028;
4. We passen paragraaf 5.2 Archeologie zodanig aan dat het benodigde proefsleuvenonderzoek voor de bouw van het woonzorgcomplex moet zijn verricht;
5. We actualiseren paragraaf 5.9 Stikstofdepositie op basis van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 ([ECLI:NL:RVS:2024:4923](https://ecli.nl/rvs/2024/4923) en [ECLI:NL:RVS:2024:4909](https://ecli.nl/rvs/2024/4909));
6. We voegen het “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D als extra bijlage toe aan de toelichting.

5.2 Planregels

7. Aan de bestemming ‘Gemengd’ voegen we een afwijkingsbevoegdheid op, luidende:
3.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 en toestaan dat de bebouwingsgrenzen met maximaal 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat:
 - a. dit noodzakelijk is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
 - b. de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
 - c. het maximaal toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot;
 - d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. voldaan blijft worden aan de landschappelijke inpassing zoals uitgewerkt en vastgelegd in Bijlage 1 “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D’
8. Aan de bestemming ‘Gemengd’ voegen we voorwaardelijke verplichting toe, luidende:
3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het woonzorgcomplex ter plaatse van de bestemming ‘Gemengd’ is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

² Zie voetnoot 1.

- a. de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in Bijlage 1 'Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D' moet zijn aangelegd vóór de 1^e ingebruikname van het woonzorgcomplex en in stand worden gehouden;
 - b. de landschappelijke inpassing binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Gemengd' zoals opgenomen in Bijlage 1 'Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D' moet zijn aangelegd binnen 1 jaar na ingebruikname van het woonzorgcomplex en in stand worden gehouden;
 - c. 2 jaar na de 1^e ingebruikname van het woonzorgcomplex moet de landschappelijke inpassing op gemeentegrond worden opgeleverd aan de gemeente Reusel-De Mierden, waarbij de dan niet aangeslagen beplanting alsnog wordt vervangen.
9. In hoofdstuk 2 voegen we de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' toe, luidende:
- Artikel 5 Natuur**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. de aanleg en instandhouding van langzaamverkeersroutes;
met daaraan ondergeschikt:
- e. agrarisch medegebruik;
- f. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend in de vorm van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid
ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. voor parkeren, laden en lossen;
- b. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van houtgewas;
- d. het dempen van sloten en greppels, bemalen of aanbrengen van drainagebuizen dan wel het aanbrengen van wijzigingen in het grondwaterpeil;
- e. het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen.

5.5.2 Uitzondering

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. de (her)inrichting van de gronden volgens Bijlage 1 "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D, betreffen.

5.5.3 Voorwaarden

De in artikel 5.5.1 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast dan wel mogelijkheden tot herstel van die waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding (ten behoeve van het ontvangen, bergen, infiltreren en afvoeren van water);
 - b. (natte) ecologische verbindingszone;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. voorzieningen van openbaar nut;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: gebouwen, uitsluitend in de vorm van nutsvoorzieningen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 6.3.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als opslag of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.3.1 is niet van toepassing, voor zover het betrekking heeft op:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
 - b. open opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.
10. We voegen het "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D als bijlage toe aan de planregels..

5.3 Verbeelding

11. Binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' nemen we de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' op;
12. We breiden het plangebied uit met de percelen kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639, alsmede met het tussenliggende gedeelte van de Rouwenbogtloop, Deze krijgen hierbij de bestemmingen 'Natuur' en 'Water'.

Reusel, 27 mei 2025

