

Toelichting bestemmingsplan

'Lijnt 2, Bergeijk 2021'



1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Het initiatief	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	RIJKSbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	gemeentelijk beleid	12
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	15
4.1	Bodem	15
4.2	Water	15
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe Veiligheid	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Verkeer en parkeren	25
4.9	Flora en fauna	25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.	HET BESTEMMINGSPLAN	29
5.1	PLANSYSTEMATIEK	29
5.2	OPZET VAN DE REGELS	29
6.	HAALBAARHEID	32
5.1	Financieel	32
5.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

Bijlage: berekening landschapsinvestering

Bijlage: landschapsplan

Bijlage: kostenraming landschapsplan

Bijlage: aanmeldnotitie MER

Bijlage: collegebesluit afzien MER-procedure

Bijlage: verkennend bodemonderzoek

Bijlage: akoestisch onderzoek

Bijlage: aanvulling akoestisch onderzoek

Bijlage: Bureau- en inventariserend veldonderzoek BAAC

Bijlage: beoordeling onderzoek door SRE

Bijlage: Quick scan Flora en fauna

Bijlage: Aeriusberekening

Bijlage: omgevingsdialoog.

Bijlage: ruimte voor ruimtetitel.

Bijlage: nota van zienswijzen en wijzigingen.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor het perceel Lijnt 2 te Bergeijk is de intentie om te komen tot een herontwikkeling die voorziet in herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2, zijnde een groothandel in metaalwaren.

Het gemeentebestuur heeft aangegeven onder de volgende voorwaarden medewerking te willen verlenen:

1. de bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1200 m², waarvan maximaal 400 m² t.b.v. bedrijfsactiviteiten en het overige t.b.v. opslag;
2. de bedrijfsbestemming wordt beperkt tot 1000 m² bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2, met in elk geval uitdrukkelijke uitsluiting van detailhandel;
3. de ontwikkeling van het nieuwe bedrijfspersceel gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het Natuur Netwerk Brabant, de Groen Blauwe Mantel en de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt;
4. ten behoeve van de planologische realisatie van een reguliere woning een Ruimte-voor-Ruimte-titel wordt gekocht;
5. er een goede ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling komt en met de gemeente overeenstemming wordt bereikt over de inhoud van een anterieure overeenkomst.

Om de plannen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting.

Deze toelichting is opgesteld ter motivering van de herontwikkeling om het geldende bestemmingsplan te herzien.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Lijnt 2 te Bergeijk.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Woongebieden Oost en West Bergeijk’, vastgesteld op 1 maart 2018. Het perceel Lijnt 2 heeft daarin de bestemming ‘Detailhandel - Tuincentrum’. Voor het perceel Lijnt 2 geldt tevens de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 6’.

Tevens zijn het bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk, veegplan 2020” en het parapluplan ‘Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken”, vastgesteld op 26 november 2020.

1.4 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt de plansystematiek beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aangegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.



Projectperceel

Bestaande situatie

Op het perceel aan de Lijnt 2 is bebouwing aanwezig, die voorheen in gebruik was als tuincentrum. Ter plekke is eveneens een bedrijfswoning aanwezig.

Ten behoeve van het tuincentrum vindt het parkeren op eigen terrein plaats.

De bedrijfsbebouwing Lijnt 2 staat momenteel leeg maar was in het verleden in gebruik als tuincentrum. De bedrijfswoning wordt bewoond. De initiatiefnemer van de herontwikkeling heeft het geheel inmiddels in eigendom verworven.

2.1 HET INITIATIEF

De eigenaar van perceel en panden Lijnt 2 te Bergeijk heeft het voornemen om te komen tot een herontwikkeling die voorziet in herbestemming van een bestaand tuincentrum t.b.v. het vestigen van een groothandelsbedrijf in metaalwaren, zijnde een bedrijf in milieucategorie 2, inclusief een nieuwe bedrijfswoning, het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van nieuwe natuur.

De totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en de woning bedraagt maximaal 1200 m², waarvan maximaal 1000 m² t.b.v. de bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zullen zich beperken tot de milieucategorie 2 over een oppervlakte van maximaal 400 m² en 600 m² aan opslag, waarbij detailhandel in elk geval uitdrukkelijk zal worden uitgesloten. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijfsperceel zal gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van de Groen Blauwe Mantel. Verder zal de ontwikkeling landschappelijk ingepast worden door middel van een groenbestemming tussen de nieuwe reguliere woning en de bedrijfsbestemming.

Ten behoeve van de planologische realisatie van de reguliere woning zal een Ruimte-voor-Ruimte-titel worden gekocht.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn daarom de belangrijkste bevindingen uit het provinciale en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden.

3.1.2 Conclusie

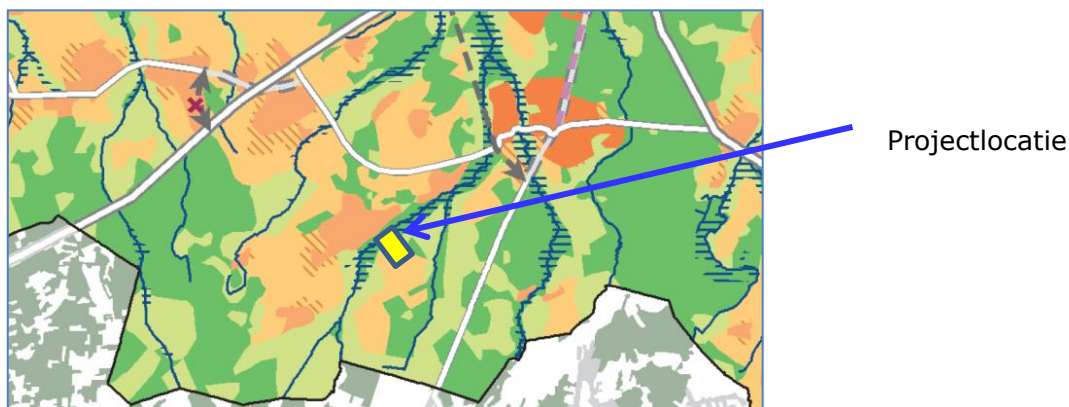
De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het rijksbeleid, gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik en past binnen de duurzame plattelandsontwikkeling zoals het rijk dit nastreeft

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Tenslotte zet de provincie in op het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied. Hiermee wordt het cultuurhistorische erfgoed zo veel mogelijk behouden.



Relatie met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2. Dit is in lijn met het bovenvermelde beleid. Immers er wordt enerzijds invulling gegeven aan een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkmilieu en anderzijds worden de landschappelijke kwaliteiten versterkt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1-10-2022)

De geconsolideerde Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 1 oktober 2022 heeft betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. De omgevingsvisie is vastgesteld om—vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten. Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

Op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is de locatie in het Landelijk gebied en in de Groen Blauwe Mantel gelegen.

Algemene rechtstreeks werkende regels

Het betreft hier regels over mestverwerking, en beperking van veehouderijen. Aangezien met het planinitiatief geen sprake is van een uitbreiding of verandering van een veeteeltbedrijf, noch van het oprichten van een installatie voor mestverwerking zijn deze bepalingen niet van belang.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in de artikelen 3.5 t/m 3.9 aangegeven waaraan in zijn algemeenheid dient te worden voldaan. Onderstaand wordt hier verder op ingegaan.

Het initiatief geen invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Er wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

a. Zorgvuldig ruimtegebruik:

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing c.q. een bestaand bouwperceel, waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk is gemaakt, c.q. de toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Met het initiatief wordt voorzien in een kleinschalige bedrijfsontwikkeling gecombineerd met een bedrijfswoning op de locatie waarin al is voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling zoals geambieerd past niet op een bedrijventerrein. Daarnaast is de schaal van het betreffende bedrijf zodanig dat dit met name in de periferie passend kan worden geacht, voor zover het niet op een bedrijventerrein kan worden gesitueerd.

Vanwege het initiatief zal in het bestemmingsplan worden voorzien in een bouwperceel, dat overigens kleiner zal zijn dan het bestaande bouwperceel van het momenteel toegestane tuincentrum.

b. Toepassing van de lagenbenadering

Met het initiatief wordt op verantwoorde wijze rekening gehouden met bovenstaande aspecten ook en vooral waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische en archeologische waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4).

De ontwikkeling is afgestemd op de bestaande infrastructuur. Het plangebied grenst direct aan de openbare weg. Het vervoer van goederen en personen is beperkt vanwege de aard en de omvang van de functie. Het parkeren dat nu uitsluitend binnen het openbaar gebied plaatsvindt wordt verplaatst naar parkeren op eigen terrein.

Het plan past in de omgeving voor wat betreft het aspect milieu, veiligheid en volksgezondheid. In het vervolg zal hier nog nader op worden ingegaan.

Met betrekking tot de landschappelijke waarden voegt het initiatief kwaliteit toe ten opzichte van de bestaande situatie. Met de nieuwe bedrijfsbestemming binnen een substantieel verkleind bestemmingsvlak en beduidend minder bebouwing dan op dit moment is toegestaan wordt ten opzichte van de huidige bestemming al ruim voldoende aan investering gedaan. Ten behoeve van de transformatie

van het bedrijfsgedeelte is een berekening van de landschapsinvestering opgesteld, (mede) gebaseerd op de landschapsinvesteringregeling De Kempen. De initiatiefnemer gaat echter nog verder door aan de achterzijde een deel van zijn perceel ecologisch in te richten. Dit is nader uitgewerkt het landschapsplan dat als bijlage van deze toelichting is bijgevoegd. De realisatiekosten zijn geraamd op € € 36.190,66. Deze raming is ook als bijlage bijgevoegd.

Met het initiatief wordt, gelet op het verkleinen van het bouwperceel en het realiseren van het landschapsplan toekomstwaarde gecreëerd die duurzaam is, aangezien deze aspecten in de regels van het bestemmingsplan worden geborgd.

c. Meerwaardecreatie

Door de combinatie van het saneren van een tuincentrum, het verkleinen van het bouwperceel en de bebouwingsmogelijkheden en het realiseren van het landschapsplan is een aantal opgaven aan de rand van het stedelijke gebied is er ter plekke meerwaarde gecreëerd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan het realiseren van de opgaven die zijn gekoppeld aan de structuur 'groen-blauwe mantel'.

d. Kwaliteitsverbetering landschap

Met het uitvoeren van het landschapsplan en met het realiseren van een groene buffer tussen de bestaande woning en het nieuwe bedrijfsperceel is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving.

Aangezien de groene buffer een passende bestemming 'groen' met daarbij behorende bouw- en gebruiksbeperkingen krijgt en het realiseren en in stand houden van het landschapsplan als voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het realiseren van de bedrijfsbestemming is de uitvoering daarvan juridisch geborgd.

Met het initiatief wordt op meerdere onderdelen invulling gegeven aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving. Immers er worden landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur toegevoegd, de mogelijkheid tot het realiseren van verharding wordt verkleind en er wordt bebouwing gesloopt.

In een bijlage bij deze toelichting is ten behoeve van de transformatie van het bedrijfsgedeelte een berekening van de landschapsinvestering opgesteld, (mede) gebaseerd op de landschapsinvesteringregeling De Kempen. Uit deze berekening in combinatie met het realiseren van het bovenaangehaalde landschapsplan, blijkt dat aan deze regeling wordt voldaan.

Met bovenstaande wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Structuren

Op de planlocatie gelden de provinciale structuren 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'.

In de planregels van de provinciale verordening is verder bepaald, dat indien er meerdere structuren en/of aanduidingen op een bouwperceel van toepassing zijn, het zwaarste regime geldt.

Hierna zal nader worden ingegaan op de betreffende relevante regels.



Structuur:

Naast het moeten voldoen aan de regels uit paragraaf 3.1.2. dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur 'groenblauwe mantel' en 'landelijk gebied'.

In artikel 3.32 is bepaald dat een bestemmingsplan binnen de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, regels stelt ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Ook bepaalt dit artikel dat bij een bestemmingsplan een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken wordt gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze aspecten.

In artikel 3.73 is bepaald dat de vestiging van niet-agrarische functie in Landelijk gebied mogelijk is op een bestaand bouwperceel als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Onderstaand wordt daar op ingegaan. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, aangezien hier sprake is van het saneren van een specifieke functie die ter plekke niet geschikt blijkt te zijn, mede vanwege zijn ligging en schaal. De effecten op de mobiliteit zijn positief, aangezien enerzijds met de algemene bedrijfsfunctie in milieucategorie 2 er minder verkeersaantrekkende werking vanuit zal gaan en het parkeren in tegenstelling tot de huidige situatie geheel op eigen perceel zal plaatsvinden. De leefbaarheid zal verbeteren mede door de verminderde verkeersaantrekkende werking maar anderzijds ook door de schaal van de bedrijfsactiviteiten. Het slopen van de bestaande opstallen, het realiseren van de groene buffer tussen de bestaande woning en de nieuwe bedrijfsbestemming en het realiseren van het landschapsplan zullen de omgevingskwaliteit versterken.

Bovenstaande wordt in het bestemmingsplan geborgd door passende bestemmingen toe te kennen, regels te stellen over de toegestane bebouwing en de maximale milieucategorie en het realiseren en in stand houden van het landschapsplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Zoals al aangegeven betreft het een herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning voor een bedrijf t.b.v. een groothandel in metaalwaren in maximaal milieucategorie 2.

Zoals vermeld voorziet het initiatief tevens in het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Binnen deze context zijn de artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 uit de verordening van belang. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien deze past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare

locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd.

Met betrekking tot het voldoen aan deze voorwaarden dient het volgende:

a. Ontwikkelingsrichting van het gebied

In ruimtelijke zin is sprake van een lintbebouwde structuur, waarbij de achterzijden van de percelen aan het agrarische gebied grenzen. De beoogde ontwikkeling ligt ingeklemd tussen twee stedelijke functies. Met de ontwikkeling wordt de grootschalige bebouwing vervangen door een beduidend kleinere oppervlakte, hetgeen meer aansluit bij de overwegende kleinere schaal bebouwing binnen het gebied.

Bovendien wordt door de natuurontwikkeling aan de achterzijde van het perceel een vloeiende overgang bewerkstelligd naar het achterliggende agrarisch gebied.

De Lijnt wordt functioneel gekenmerkt door een menging van woonfuncties en bedrijfsmatige activiteiten. Met de beoogde ontwikkeling wordt hieraan een bijdrage geleverd.

b. De ruimte-voor-ruimtekael ligt op een aanvaardbare locatie.

Aangezien ter plekke sprake is van een dichte lintbebouwde structuur, die de grens vormt tussen het stedelijke gebied en het buitengebied, kan worden gesproken van een bebouwingsconcentratie. Dat sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie mag blijken uit het feit dat enerzijds wordt voldaan aan de randvoorwaarden die in de interim omgevingsverordening zijn gesteld en anderzijds uit de betreffende onderzoeken, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

c. Goede landschappelijke inpassing.

Door de initiatiefnemer wordt door de ontwikkeling van het initiatief enerzijds een groen open structuur tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en de bestaande woning gerealiseerd en juridisch geborgd. Daarnaast wordt op het zuidelijke deel van het perceel dat aansluit op het agrarische gebied een natuurbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zal ook een landschapsplan worden gerealiseerd.

Inmiddels is een ruimte voor ruimtetitel aangekocht. Deze is als bijlage bijgevoegd.

3.2.3 Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de regels van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 1 oktober 2022) Voor zover die van toepassing is op de ontwikkeling die met voorliggend planinitiatief beoogd wordt.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'.

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is verwoord in het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk', vastgesteld op 1 maart 2018 en inmiddels in werking getreden.



Voor het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6".

De herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 past niet binnen het geldend planologisch regiem.

De parapluperziening 'wonen en bijbehorende bouwwerken' zoals die is vastgesteld op 26 november 2020 heeft betrekking op het herzien van een aantal regels voor wonen en bijbehorende bouwwerken. Het initiatief past ook niet binnen deze herziening.

3.3.2 Structuurvisie Bergeijk: Bergeijk Leven en beleven – tussen bossen, beken en boerenland.

De structuurvisie van de gemeente Bergeijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010. De structuurvisie is opgesteld met een aantal doelen. De gemeente Bergeijk beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen. Een aantal daarvan is hieronder weergegeven:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);

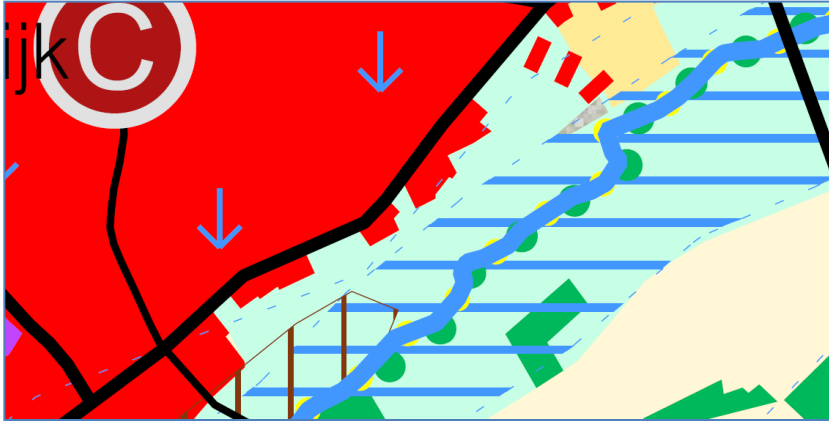
De structuurvisie van Bergeijk bestaat uit twee delen, te weten deel A het ruimtelijke casco en deel B het projectenplan.

Deel A formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deel B bevat vooral de projecten die voortvloeien uit de eerder genoemde visie.

Vanuit de systematiek van de lagenbenadering heeft de gemeente Bergeijk voor het opstellen van de integrale visie in deel A een zesttal raamwerken ontwikkeld waarbij voor elk raamwerk de ambities voor de lange termijn worden geformuleerd.

Vanuit deze raamwerken is de ambitie om de verschillende, al dan niet historische bebouwingslinten, die met hun stedenbouwkundige waarde een typerend beeld geven, te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken.

Uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid dienen lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen behouden te blijven.



3.3.3 Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief binnen het provinciale beleid en de provinciale regelgeving past.

Het initiatief is in strijd met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen de structuurvisie Bergeijk, met name voor het onderdeel dat uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen behouden dienen te blijven.

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of daarmee vergelijkbare planvorm verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. Daarbij is in het kader van een MER-beoordeling op 26 juli 2022 op basis van een aanmeldnotitie door het college besloten dat een MER-procedure niet noodzakelijk is. De aanmeldnotitie en het collegebesluit zijn als bijlage bijgevoegd.

4.1 BODEM

4.1.1. Bodemonderzoek

Door het bureau Lankelma is op 31 juli 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Door middel van dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In de uitkomende grond geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Op basis van de resultaten is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Grond

In een aantal grondmengmonsters zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, respectievelijk aldrin/dieldrin/endrin (bestrijdingsmiddelen) en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de overige grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit een tweetal peilbuizen zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium, nikkel, respectievelijk cadmium, kobalt, koper, zink en tetrachlooretheen aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

4.1.2. Conclusie

Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op deze locatie.

4.2 WATER

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.2.1 Vigerend beleid waterschap

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2021 en de algemene regels Keur 2021

Keur 2021:

In de keur 2021 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2021:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2000 m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Toets planontwikkeling aan de Keur 2021 en de algemene regels Keur 2021

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in een vermindering van het bebouwd oppervlak. De bestaande klinkerverharding op het terrein wordt evenmin groter. Met de vervangende bebouwing treedt er een nieuwe ontwikkeling op ten opzichte van de referentiesituatie die onder het vrijstellingsregime valt. Echter, aangezien een gedeelte

van het plan uit nieuwbouw bestaat, zal, mede op grond van de gemeentelijke regelgeving al wel worden voorzien in de voorbereidingen om t.z.t. aan te kunnen sluiten op een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Hemelwater

Het planinitiatief voorziet in een ontwikkeling waarbij, de vervangende bebouwing ten spijt, het oppervlak aan bebouwing substantieel in omvang vermindert. Ook de verharding neemt in omvang af. Daarmee valt de planontwikkeling onder de vrijstelling van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap.

Grondwater

De GHG ter plaatse van de poel is 40 á 60 cm-mv en de GLH is 120 á 140 cm-mv. Deze zijn relevant voor het realiseren van natte natuurelementen zoals een aan te leggen paddenpoel omdat de paddenpoel binnen Keur bescherm gebied ligt. Deze poel kan vergunningsvrij worden aangelegd indien de diepte maximaal gelijk is met de GLG met een maximum van 120 cm-mv. Aangezien de GLG hier ook 120 cm-mv is zal de poel tot 120 cm-mv worden aangelegd.

4.2.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente wil op grond van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 een goed functionerend water- en rioleringsstelsel in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin zij sterker stuurt op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is. Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente eisen stellen aan de omgang met hemelwater in vergunningplichtige trajecten. Net als het waterschap stelt de gemeente een bergingseis van 60 mm voor hemelwater, niet alleen bij een toename van verhard oppervlak, maar ook bij vervanging van verhard oppervlak. Omdat de grondslag niet overal hetzelfde is hanteert zij bij herontwikkeling een gebiedsreductiefactor.

Het betreffende initiatief valt binnen het beleid onder een herstructurering: een ingreep in de bebouwde omgeving met nieuwbouw na sloop of hergebruik na renovatie. Voor een herstructurering hanteert de gemeente als uitgangspunt 60 mm hemelwaterberging gerekend over het te herstructureren gebied en hanteert zij dezelfde gebiedsfactoren als voor herinrichting.

Het beoogde initiatief maakt een verhard oppervlakte van $\pm 1350 \text{ m}^2$ mogelijk. Daarnaast bestaat het bouwvlak t.b.v. het bedrijf uit gronden die onbebouwd moeten blijven maar wel verhard kunnen worden. Als de mogelijkheden tot het aanbrengen van verharding maximaal worden gerealiseerd resulteert dit in 3282 m^2 aan verharding. Dat maakt een verplichte bergingsvoorziening van $3282 \text{ m}^2 \cdot 0,06 \text{ m} = 197 \text{ m}^3$. Uitgaande van een bergende schijf van 40 cm is een oppervlak van 493 m^2 nodig voor de bergingsvoorziening. Het

landschapsplan voorziet een deel met open water van $\pm 700\text{m}^2$. Deze zal ingezet worden als berging van het hemelwater. Daarmee voldoet het open water ruimschoots aan de bergingseis uit het gemeentelijk beleid.

4.2.3 Conclusie:

Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming.

4.3 GELUID

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Langs een (toekomstige) verkeersweg waar de maximum snelheid hoger is dan 30 km/u, ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Ter plaatse van onderhavig plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Het toevoegen van een geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een dergelijke weg is op basis van de Wgh, onderzoeksplichting.

Door het bureau db/a consultants v.o.f. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het initiatief.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld in het kader van de gezoneerde weg en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de nabij gelegen gedezoneerde wegen. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan c.q. niet kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn. De maximale geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer op de maatgevende Hoek/Lijnt bedraagt maximaal 53 dB op de voorgevel. De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij met 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat de voorzijde van de woning moet worden uitgevoerd als een zogenaamde ‘dove gevel’. De voorwaarde met betrekking tot een ontheffing voor een hogere grenswaarde is hiermee niet meer aan de orde. Op de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

In het kader van het Bouwbesluit moet een voldoende karakteristieke geluidwering GA_{k} van de externe

scheidingsconstructie zorgen voor de bescherming tegen het geluid van buiten. De gecumuleerde geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer bedraagt maximaal 58 dB op de voorgevel van het bouwplan. In het kader van het Bouwbesluit moet een voldoende karakteristieke geluidwering GA_k van de externe scheidingsconstructie zorgen voor de bescherming tegen het geluid van buiten. Het Bouwbesluit en de NEN 5077 definiëren de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_k voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat de geluidwering GA_k van het verblijfsgebied tenminste $58 - 33 = 25$ dB(A) moet bedragen. Van de verblijfsruimten mag de geluidwering GA_k 2 dB(A) lager zijn (artikel 3.2.6) zodat deze 23 dB(A) moet bedragen.

Uitgaande van de huidige bouwmaterialen en de overige eisen waaraan een scheidingsconstructie dient te voldoen, mag in deze fase worden aangenomen, dat aan deze normen kan worden voldaan. Een en ander kan nader worden getoetst in het kader van de concrete bouwaanvraag.

4.3.2 Industrielawaai

Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed “woon- en leefklimaat” ten gevolge van de activiteiten die plaatsvinden bij de naastgelegen inrichting ‘Jansen Verhuur’.

Daartoe is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai verricht dat is gebaseerd op de activiteiten zoals door Jansen Verhuur plaatsvinden, ten tijde van het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan. Hieromtrent heeft afstemming met Jansen Verhuur plaatsgevonden. Jansen verhuur zal in de nabije periode daartoe ook een melding Activiteitenbesluit indienen bij het bevoegde gezag. Bij het opstellen van het akoestisch onderzoek is aansluiting gezocht bij het stappenplan en de bijhorende geluideisen uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, editie 2009.

Anderzijds mag de inrichting akoestisch gezien niet worden ingeperkt door het planvoornemen.

Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat ten gevolge van de inrichting op alle gevels van de nieuwe woning kan worden voldaan aan de richtwaarde bij stap 2 van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij een gebiedstypering “gemengd gebied” conform de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”.

Met betrekking tot het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) kan worden gesteld dat ten gevolge van de inrichting, op alle gevels van de nieuwe woning kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarde bij stap 2 van 70 dB(A) in de dagperiode behorende bij onderhavige gebiedstypering “gemengd gebied” conform de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. Echter alsdan dient wel te worden voorzien in een op de erfgrans in het verlengde van de zuidzijde van de nieuwe bedrijfshal te plaatsen afscherming met een lengte van tenminste 30 meter, een hoogte van 2 meter en een massa van tenminste 10 kg/m².

Een dergelijke afschermende gevel wordt als aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen, met daarbij een voorwaardelijke verplichting in de regels dat de bedrijfswoning niet mag worden gebruikt als de betreffende afscherming niet aanwezig is.

Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de nachtperiode bedraagt 70 dB(A) op de voorgevel van de woning. Hiermee wordt de richtwaarde behorende bij stap 2 van 60 dB(A) in de nachtperiode met 10 dB(A) overschreden. Echter betreft de gevel een “dove” gevel, wat zodanig ook wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat wanneer de woning wordt gerealiseerd ter plekke van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, de voorgevel van de woning als dove gevel wordt uitgevoerd en ter plekke van de aanduiding een afscherming aanwezig is er sprake is van een “goed woon- en leefklimaat” ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Tevens zal het realiseren van de nieuwe woning niet resulteren in een beperking van de exploitatiemogelijkheden en van eventuele toekomstige ontwikkelingen aan de Hoek 54a.

Het milieuaspect geluid vormt daarmee dan geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

De voorwaarde met betrekking tot een ontheffing voor hogere grenswaarde is vanwege het uitvoeren van de voorgevel van de woning met een dove gevel niet aan de orde.

Bij het vastleggen van de locatie van de bedrijfswoning, het uitvoeren van de voorgevel als dove gevel en het realiseren van een afscherming op de erfgrans is er sprake van een “goed woon- en leefklimaat” ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning en zal het realiseren van de nieuwe woning niet resulteren in een beperking van de exploitatiemogelijkheden en van eventuele toekomstige ontwikkelingen aan de Hoek 54a.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Deze wijziging is aan te merken als een arbeidsextensief (opslag) en bezoekersextensief bedrijf. Gelet op de functie van de bedrijfsbebouwing is het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen beperkt tot bevoorradings.

De toename van het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van een extra woning is te verwaarlozen.

Geconstateerd kan worden dat het aantal extra verkeersbewegingen zich ver onder de grens van 7500 verkeersbewegingen bevindt, die gehanteerd wordt als bovengrens voor ‘niet in betekenende mate’.

4.4.1 Conclusie

Aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder der 7500 verkeerbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

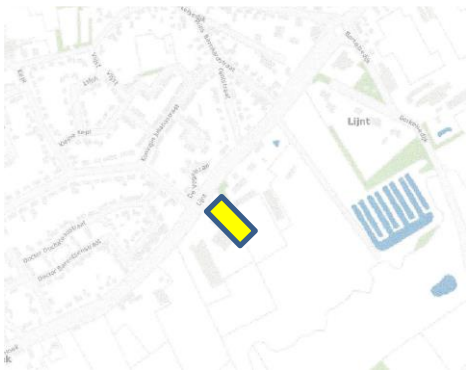
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.- tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Er ligt geen plaatsgebonden contour over het plangebied.



4.5.3 Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.5.4 Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.6.1 Wet Geur en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

De gemeente Bergeijk heeft op 30 maart 2017 de verordening Geurhinder en veehouderij 2017 alsmede de geurgebiedsvisie vastgesteld. In de verordening heeft de raad een norm opgenomen van 10 ou/m³ voor het buitengebied en 3 ou/m³ voor de bebouwde kom.

Het planinitiatief is gelegen aan de rand van het bestaande stedelijke gebied. In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed op een geurgevoelig object. Uit onderzoeken die aan de gebiedsvisie liggen blijkt dat ter hoogte van het plangebied er sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving met een achtergrondbelasting tussen de 3 ou/m³ en 7 ou/m³.



4.6.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Andersom geldt, dat wanneer milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, de invloed van de omgeving moet worden beschouwd.

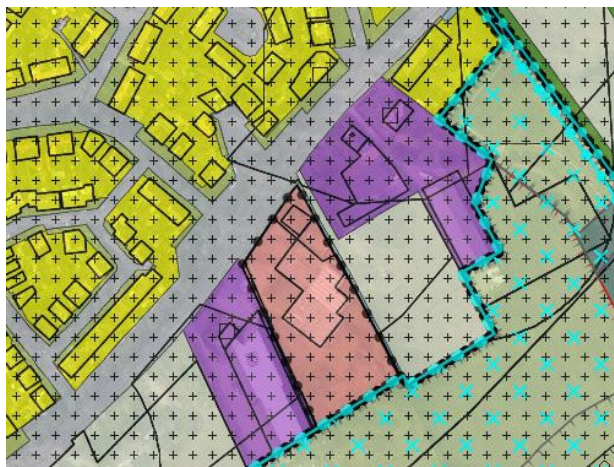
De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Zoals aangegeven dient als basis voor het hanteren van de richtlijn een rustige woonwijk.

Aangezien hier sprake is van ligging direct grenzend aan het stedelijk gebied van Bergeijk en gelijktijdig in de overgangszone naar het buitengebied met een diversiteit aan functies is het reëel om uit te gaan van een gemengd gebied.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op het perceel ten westen van het plangebied is op het adres Hoek 54 een bedrijf gevestigd dat bouwgereedschappen, tuinmachines en steigermaterialen verhuurt en verkoopt en een bedrijf dat producten maakt en verkoopt voor speelpleintjes. Deze bedrijvigheid behoren tot milieucategorie 3.1 en categorie 2. De bedrijvigheid die wordt uitgeoefend binnen het plangebied behoort ook tot maximaal milieucategorie 2. Ook ten oosten van het plangebied is een bedrijf gevestigd in grondwerken. Ter plekke van het vestigingsadres bestaan de activiteiten vooral uit aan- en afrijden van voertuigen en machines. Voor dit bedrijf is met name het onderdeel geluid maatgevend.



Indien sprake is van milieu-categorie 1 en 2 houdt dat in dat in zijn algemeenheid een afstand van afstand van 30 meter (behorende bij categorie 2) gehanteerd dient te worden. Nu, zoals aangegeven, sprake is van een gemengd gebied mag de afstandsstep met 1 worden teruggebracht.

Op basis van de richtlijn en de richtafstanden die daarbij worden gehanteerd kan worden vastgesteld, dat bedrijven in de omgeving geen nadelige invloed op de vestiging van het nieuwe bedrijf zullen hebben. Immers de te vestigen bedrijfsfunctie is niet milieu-gevoelig. Uitzondering daarop zou kunnen zijn de gewenste bedrijfswoning. Omdat de afstand van de betreffende woning minder is dan 30 meter ten opzichte van het belendende bedrijf, is t.b.v. het aspect geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit rapport blijkt dat, omdat de voorgevel van de bedrijfswoning wordt uitgevoerd als een dove gevel, wordt

voldaan aan de richtwaarden conform de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens kan worden geconcludeerd dat de inrichting “Verhuurbedrijf Jansen” niet wordt belemmerd in haar vergunde geluidssituatie ten gevolge van de komst van de nieuwe bedrijfswoning.

Aangezien beoogd wordt ter plaatse een groothandel in metaalwaren in milieucategorie 2 toe te staan, zou de te vestigen functie mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de in de omgeving gelegen milieugevoelige functies. Dat betekent, dat in dit geval de minimale afstand tot een milieu-gevoelig object, 10 meter dient te bedragen. Tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming zal een gebied worden bestemd als ‘groen’. Daarmee wordt de afstand van de bedrijfsbestemming naar de nieuwe burgerwoning ruim 20 meter. De afstand tussen de nieuwe bedrijfsbestemming en de bedrijfswoning van het perceel Hoek 54 is eveneens ruim 20 meter. Daarmee kan worden gesteld, dat aan de richtafstanden wordt voldaan, zodat de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden, zonder dat dit negatieve milieu-gevolgen heeft voor de omgeving.

Met betrekking tot de nieuwe burgerwoning is verder nog het oostelijk gelegen bedrijf op het adres Lijnt 10 van belang. De afstand van het nieuwe woonperceel tot aan het perceel van het oostelijk gelegen bedrijf bedraagt 8 meter. De afstand van de nieuwe burgerwoning (bouwvlak) tot aan de dichtstbijzijnde bebouwingsmogelijkheid van perceel Lijnt 10 bedraagt echter 18 meter. Aanvullend kan nog worden gesteld, dat ten opzichte van de bestaande situatie er geen wijziging optreedt. Immers de nieuwe burgerwoning is momenteel bestemd en in gebruik als bedrijfswoning. Er wordt in het kader van het beoordelen van bedrijfshinder geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning.

4.6.3 Gezondheid

Bovenstaand is al uitvoering ingegaan op diverse gezondheidsaspecten zoals geur, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. Geconstateerd is dat aan de daarvoor geldende normen en eisen wordt voldaan. In zijn algemeenheid wordt aanbevolen om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit de ‘Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0’.

Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er binnen 250 meter geen veehouderij is gelegen waarvoor een afstandsbepaling volgens bovengenoemde notitie nodig is.

Met het planinitiatief wordt wel een bijdrage geleverd aan het verbeteren van het thema ‘gezondheid’. Immers ter plekke wordt een tuincentrum met de mogelijkheid tot het opslaan en verkopen van vuurwerk opgeheven. En daarmee tevens de aanzienlijke algemene gezondheidsrisico’s die een dergelijke activiteit met zich meebrengt ten opzichte van de omgeving.

4.6.4 Conclusie

Het planinitiatief dat beschreven wordt in deze toelichting levert geen hinder op voor gevoelige functies die rond het plangebied zijn gelegen.

Er is geen sprake van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. Met het planinitiatief wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van het thema ‘gezondheid’.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.1. Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

4.8 VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied wordt via de reeds bestaande in- en uitrit aan de bestaande openbare weg ontsloten. Bevoorrading van het (voormalige) tuincentrum vindt (vond) via diezelfde inrit plaats op de openbare weg. Het parkeren vindt plaats zowel op eigen terrein als binnen het openbare gebied.

Met de beoogde planontwikkeling wordt in omvang een veel geringere bedrijfsbebouwing gerealiseerd dan thans aanwezig. De bestaande ontsluiting zal in westelijke richting worden verlegd ter hoogte van de bedrijfsbestemming. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

Na realisering van het planinitiatief is er aan bedrijfsbebouwing een oppervlakte aanwezig van 1000 m².

Naast dit bedrijfsopstal wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd.

Uitgaande van de gemeentelijke nota Parkeernormen2022 d.d. 29 september 2022, geldt een richtlijn voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor een woning buiten het kernwinkelgebied van 1,9 tot 2,7.

Voor een arbeidsextensief bedrijf geldt een richtlijn van gemiddeld 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo en voor een arbeidsintensief bedrijf gemiddeld 2,4 per 100 m² bvo. Voor de bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1000 m² geldt daarmee dat moet worden voorzien in 12 danwel 24 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen voor de bedrijfswoning zijn gesteld op 3 parkeerplaatsen. De bestaande woning zal voorzien in 3 parkeerplaatsen.

Het plan biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in het op eigen terrein aanleggen van tenminste het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 15 tot 27.

Daarmee kan dus volledig worden voldaan aan de eisen van de gemeentelijke nota Parkeernormen 2022.

4.8.1 Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zal worden voldaan aan het gemeentelijke beleid.

4.9 FLORA EN FAUNA

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten

dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).



Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en (niet meer) in het Natuur Netwerk Brabant.

In het kader van de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied verdient het aspect stikstof bijzondere aandacht. Hieronder wordt daar nader op ingegaan. Voor de overige aspecten met betrekking tot de gebiedsbescherming kan worden gesteld dat gezien de aard (geen bouwactiviteiten of gebruiksactiviteiten in een beschermd gebied), en de afstand tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied en Natura 2000-gebied (Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux) het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op Natura-2000 gebieden.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor het planinitiatief is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden.

Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet.

Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om te bepalen dat door middel van intern salderen er geen significante gevolgen voor de natura 2000- gebieden ontstaan.

Voor dit initiatief is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

Uit de stikstofberekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de aanlegfase en de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie kennen boven de 0,00mol/ha/jr en daarmee geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de

stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux veroorzaken.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dieren en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Door Exlan is op 28 juni 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van bronnenonderzoek is nagegaan of er wettelijk beschermde planten- of diersoorten in het gebied voor kunnen komen waaraan extra aandacht geschonken dient te worden tijdens het terreinbezoek.

Na het bronnenonderzoek is een verkennend terreinbezoek gebracht aan het plangebied.

Hierbij is, op basis van de gegevens van het literatuuronderzoek, beoordeeld voor welke soorten het gebied daadwerkelijk een geschikte habitat biedt en daarmee welke soorten er daadwerkelijk voor kunnen komen. Vervolgens zijn de mogelijke effecten op de verwachte beschermde soorten beschreven.

Er is geen bijzondere beplanting aangetroffen. Met betrekking tot de faunistische waarden is tijdens het veldbezoek het gebied beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten. Om de flora en fauna te kunnen determineren, is gebruik gemaakt van eigen kennis en literatuur.

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.9.1 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna en/of natuur geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.10.1 Archeologie

Met betrekking tot dit aspect heeft de gemeente Bergeijk een gemeentelijke erfgoedkaart vastgesteld op basis van een archeologisch onderzoek naar mogelijke te verwachten archeologische waarden. Dit

erfgoedbeleid heeft de gemeente voor de onderhavige percelen vertaald in het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden door middel van de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 4.1' voor de woning en de tuin en 'waarde – archeologie 6' voor het bedrijfsgedeelte.

Voor het plangebied Lijnt 2 is op 5 maart 2010 door BAAC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage. Bij de beoordeling ervan door de gemeente is vastgesteld dat op basis van dit onderzoeksrapport kan worden gesteld dat de kans op archeologische waarden laag is. Het onderzoek heeft aangetoond dat het terrein laaggelegen en nat moet zijn geweest. Op grond hiervan is geconcludeerd dat de archeologische verwachting bijgesteld kan worden naar een lage verwachting en kan het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven voor de voorgenomen nieuwbouw in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze beoordeling is als bijlage bijgevoegd.

Daarmee kan ook de huidige dubbelbestemming 'archeologie' komen te vervallen.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan zullen die zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Bergeijk worden gemeld (Monumentenwet 1988, artikel 53).

4.10.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek.

4.10.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, omdat uit een eerder onderzoeksrapport is gebleken dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld tot laag. Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief, dat door dit planinitiatief wordt mogelijk gemaakt. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

5. HET BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 PLANSYSTEMATIEK

5.1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van het perceel Lijnt 2 te Bergeijk.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het op 1 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk.

5.2 OPZET VAN DE REGELS

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1):

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2):

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

5.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw is de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Specifieke gebruiksregels;
4. Afwijken van de gebruiksregels;
5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

5.2.3 Algemene regels

In artikel 8, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 9 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 10 en 11 zijn algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. In artikel 12 zijn de overige regels opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

5.3.1 Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor een groothandelsbedrijf in metaalwaren. Het bedrijf van initiatiefnemer neemt een niche in de tuinmarkt in. Het bedrijf is gespecialiseerd in luxere tuinproducten. Daardoor is het bedrijf bijzonder interessant voor zogenoemde inbraak op bestelling, waarbij inbrekers gericht zoeken naar bepaalde producten. Vanwege ligging aan de rand van de bebouwde kom is er geen sprake van collectieve beveiliging, zoals op een bedrijventerrein het geval is. Het bedrijf loopt daarmee een reëel risico op frequente inbraken. Weliswaar kan het bedrijf worden ingericht met goede alarmsystemen, maar daarin speelt de factor tijd, vanwege de genoemde ligging een bepalende factor, met daaraan gekoppeld een grote schadepost. Permanent toezicht, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een bedrijfswoning, is niet alleen nuttig bij een eventuele inbraak maar het heeft vooral ook een preventieve werking.

De bedrijfsleider oefent de werkzaamheden voor het bedrijf ter plekke van het bedrijfsperceel uit. Zijn permanente aanwezigheid tijdens de werkzaamheden is redelijkerwijs alleen realiseerbaar wanneer de bedrijfsleider zijn woning op of dichtbij het perceel heeft. Daarnaast heeft de bedrijfsleider een belangrijke toezichtsfunctie. Daarmee dient een bedrijfswoning op het perceel daarmee tot een bedrijfseconomisch belang en kan bij de toetsing aanvraag omgevingsvergunning door QFI B.V. het toetsen van de noodzaak van een bedrijfswoning achterwege blijven. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen worden gerealiseerd. M.b.t. de bedrijfswoning is eveneens voorzien in een specifieke aanduiding waarbinnen deze moet worden gerealiseerd in verband met enerzijds

de activiteiten van het naastgelegen bedrijf en het daarmee samenhangende geluid en anderzijds de afstand ten opzichte van de weg in relatie tot het aspect geluid..

Tevens is de bebouwingsoppervlakte, de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen tot een oppervlakte van 150 m² ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bebouwing met de bestemming “bedrijf” alleen is toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen de bestemming “natuur” is aangelegd en na aanleg duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Daarnaast is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de voorgevel moet worden uitgevoerd als dove gevel, er een afscherming op de erfgrans dient te worden gerealiseerd, er is een voorwaardelijke verplichting gesteld dat het hemelwater van de verharding op eigen terrein moet worden geborgen en er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestaande overtollige bebouwing moet worden gesloopt.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkmogelijkheden opgenomen, waaronder voor het uitoefenen van een anderssoortig bedrijf in de milieucategorie 1 en 2, onder andere zoals opgenomen in een bijlage behorende bij de regels. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De toegestane beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

5.3.2. Groen

Tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming is de bestemming “groen” opgenomen. Deze strook dient een open karakter te houden waarmee er vanuit het openbare gebied aan de Lijnt een doorkijk wordt gecreëerd naar het achterliggende buitengebied. Er gelden specifieke bouwregels voor deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter. Overige bebouwing is niet toegestaan, om hiermee de openheid naar het achterliggende gebied te waarborgen.

5.3.3. Natuur

Op het zuidelijke deel van het perceel dat aansluit op het agrarische gebied is een natuurbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zal ook het landschapsplan worden gerealiseerd. T.b.v. het verrichten van werken en werkzaamheden die niet worden uitgevoerd t.b.v. het realiseren, beheren en in stand houden van het landschapsplan is een aanlegvergunningensysteem opgenomen.

5.3.4. Tuin

De voortuin bij de woning in de bestemming ‘Wonen’ is voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Het bestemmingsvlak ‘Tuin’ is op de verbeelding opgenomen op de voortuinen, inclusief inritten, tot 1 m achter de voorgevelrooilijn. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Erfafscheidingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Ook zijn erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen) toegestaan.

Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin, inclusief inritten, bij de woningen.

5.3.5. Wonen

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen voor het deel van het perceel waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde) mogen worden opgericht.

Uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag het hoofdgebouw gebouwd worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Verder geldt voor het bouwvlak op de verbeelding de volgende uitgangspunten:

- Er wordt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden.
- Voor het bouwvlak geldt een diepte van 15 meter.
- De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden.
- Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (exclusief het bouwvlak) mag voor maximaal 80% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 200 m². De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter, tenzij het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak. Dan geldt voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 meter. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen.
- Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De toegestane beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

6. HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 FINANCIEEL

6.1.1. Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zullen worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Ook de 'ruimte-voor-ruimte'-titel voor de reguliere woning zal door de initiatiefnemer voorafgaande aan het vaststellen van het bestemmingsplan worden verworven van de provincie.

6.1.2. Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bestemmingsplan is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.1.3 Conclusie

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Voorafgaande aan de formele procedure heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Hiertoe heeft hij een inloopavond georganiseerd op 11 oktober 2021 en heeft hij een rechtstreeks gesprek gehad met de belendende burens. Noch uit de inloopavond noch uit de gevoerde gesprekken zijn bedenkingen naar voren gekomen op het initiatief.

Naar aanleiding van het gesprek met de belendende burens is wel geconcludeerd, dat er aan de achterzijde, ter hoogte van de “wasplaats” van Janssen Verhuur een erfafscheiding van 2,0m hoogte gemaakt zal moeten worden met gewicht van minimaal 10kg/m² om het geluid afkomstig van Janssen voldoende af te schermen in verband met het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

Het planinitiatief zal in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Het plan is tevens voorgelegd aan een aantal overheden in het kader van het wettelijke vooroverleg. Vanuit de provincie Noord-Brabant is een inhoudelijke reactie ontvangen. De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt conform de nota van zienswijzen en wijzigingen.

Daarnaast is het plan op ondergeschikte onderdelen nog ambtshalve aangepast.

De nota van zienswijzen en wijzigingen is als bijlage toegevoegd.