

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Kerkstraat 23, Luyksgestel”
Gemeente “Bergeijk”

Datum: 23 september 2020

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPLker2019-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING PLANGEBIED	7
1.3	DOEL.....	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
5.1	INLEIDING	17
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING.....	17
5.3	WATER.....	18
5.4	NATUUR.....	20
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	21
5.6	MILIEUZONERING.....	22
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	23
5.8	GELUID.....	24
5.9	LUCHTKWALITEIT	25
5.10	BODEMKWALITEIT	26
5.11	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	27
5.13	GEZONDHEID	28
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	29
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	29
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	29
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	33
8.1	VOOROVERLEG	33
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	33
SEPARATE BIJLAGEN		34

Hoofdstuk 1 Inleiding

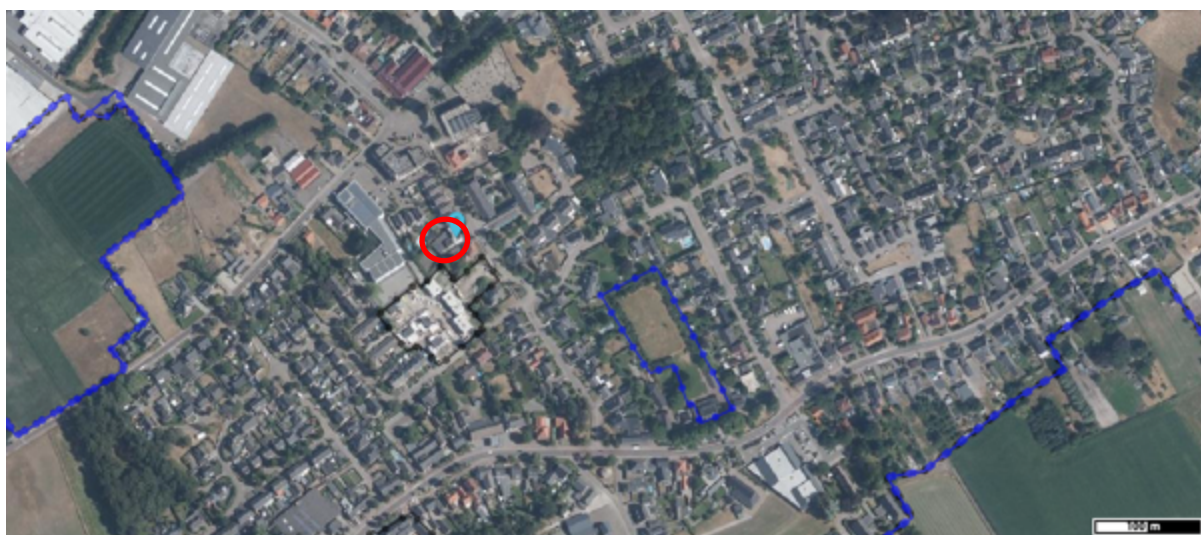
1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 23 in Luyksgestel is een leegstaand pand gelegen. Dit voormalig bankgebouw wordt gesloopt. Op het perceel zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012”. De bestemming is “Dienstverlening”. Op basis van deze bestemming en bouwregels ten aanzien van bouwhoogten is het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning niet mogelijk. Een nieuwe woning past stedenbouwkundig gezien wel binnen het huidige straatbeeld. Op basis van deze bestemming en bouwregels ten aanzien van bouwhoogten is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Om de beoogde bouw van de nieuwe woning toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het pand bevindt zich aan de Kerkstraat 23 in de bebouwde kom van het dorp Luyksgestel in de gemeente Bergeijk. Onderstaande luchtfoto geeft de ligging van het perceel weer. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.100 m².



Situering locatie in centrum van Luyksgestel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om het bestaande gebouw ter plaatse van de Kerkstraat 23 te slopen en in ruil daarvoor een vrijstaande woning te realiseren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012”, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2012.

De bestemmingen van het perceel aan de Kerkstraat 23 is “Dienstverlening”. Tevens is de functieaanduiding ‘Kantoor’ ter plaatse van deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op het gehele perceel zijn de

dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 meter, respectievelijk maximum goothoogte van 5 meter toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Luyksgestel en De Zwarte Bergen", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Kerkstraat 23, Luyksgestel" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Kerkstraat 23, Luyksgestel".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van de locatie is op dit moment een leegstaand bankgebouw gelegen. Ten noorden en ten zuiden van het perceel zijn woningen aanwezig. De voorgevel van het bestaande bankgebouw is ten opzichte van de naastgelegen woningen verder van de straat gelegen. De goot-, en nokhoogte van de naastgelegen woningen zijn hoger dan die van het voormalig bankgebouw.



Foto van het pand aan de Kerkstraat 23 (bron google.nl, september 2010)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een woning op het perceel aan de Kerkstraat 23. Het nieuwe pand zal qua positie aansluiten op het originele straatbeeld en dus een, ten opzichte van de naastgelegen woningen een terug liggende voorgevel hebben. De goot-, en nokhoogten van de nieuwe woning zijn lager dan de hoogten van de naastgelegen panden.

De volgende impressies geven een beeld van het project.



Impressie van de nieuwe woning aan de straatzijde gezien uit het noorden. (bron: Keeris Architecten)



Plattegrond van de begane grond en verdieping (bron: Keeris Architecten)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De bouw van een nieuwe woning in de bebouwde kom van Luyksgestel doet geen afbreuk aan het geformuleerde rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Het besluit maakt het mogelijk om één woning ter vervanging van een voormalig bankgebouw te kunnen bouwen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 1 nieuwe woning aan de harde plancapaciteit toe te voegen. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling".

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit besluit wel moet worden onderbouwd. Het betreft een concreet bouwplan waarvoor een directe behoefte bestaat bij een particulier.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met sloop van een voormalige bank en de herbouw van een vrijstaande woning op diezelfde plaats zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt, ook met oog op het voorkomen van verdere leegstand. Daarnaast wordt de woning op een passende manier in de huidige omgeving ingebed: de beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben 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. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet sloop van een bestaande gebouw in ruil voor de bouw van een nieuwe, vrijstaande woning. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande stedelijk gebied, het centrum van Lukysgestel. In de directe omgeving domineert de functie wonen. Met de beoogde ontwikkeling komt de bestemming Dienstverlening te vervallen en wordt het bestaand bebouwingspatroon aan de Kerkstraat aangevuld, respectievelijk nieuw ingevuld.

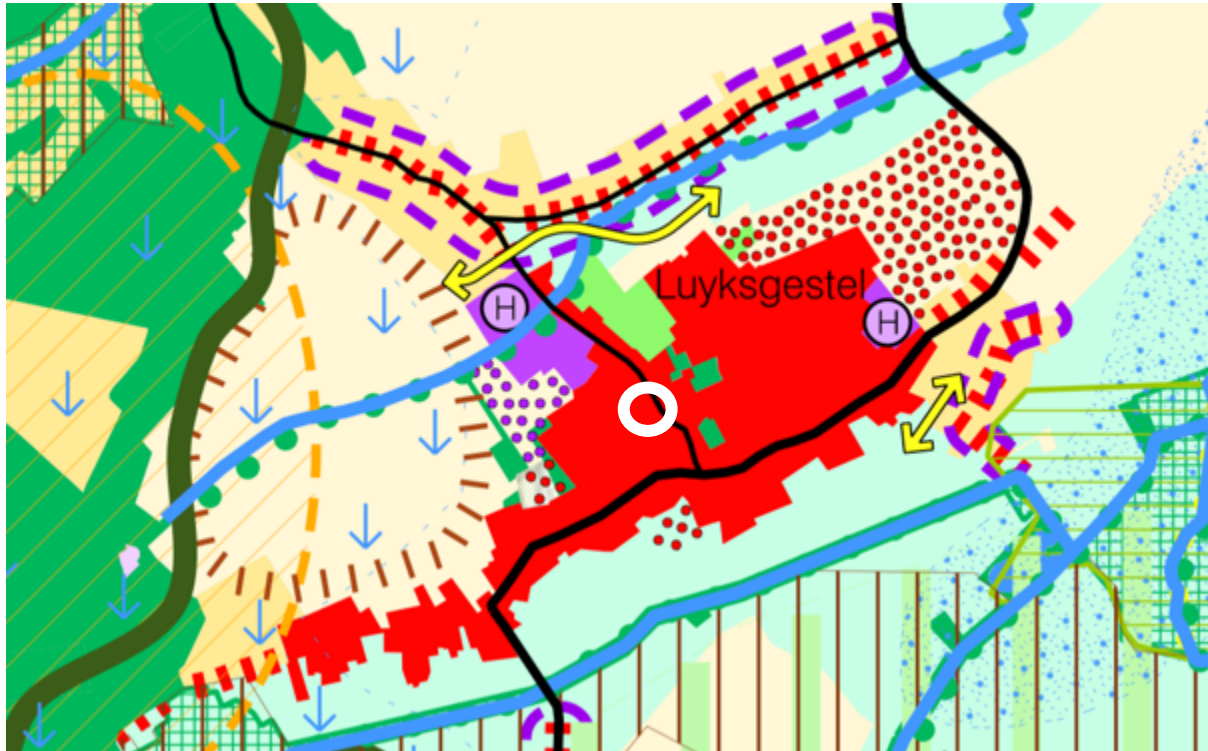
De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een perceel dat haar functie heeft verloren. Binnen bestaand stedelijk gebied wordt zo de beschikbare ruimte benut voor een woning waar bovendien een actuele behoefte naar is. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

De overige onderwerpen uit de Interim omgevingsverordening zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk; leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven. In wit is de projectlocatie aangeduid.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: gemeente Bergeijk

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Kerkstraat gelden de volgende aspecten:

Bestaande bebouwingskern

Woongebieden

De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

Voor het wonen staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma centraal. Dit wil Bergeijk minimaal realiseren. Iedere kern moet, indien redelijkerwijs mogelijk, tenminste ruimte krijgen om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het realiseren van een kern waar de inwoners als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen en daarmee een "woon carrière" kunnen maken, vergt niet alleen voldoende aantal woningen per kern, maar vooral ook een op de toekomstige vraag toegesneden aanbod van woningtypen en ondersteunende diensten. Voorkomen moet worden dat er "gebouwd wordt wat er al staat" terwijl de bevolking naar leeftijd- en

huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht.

Confrontatie van de toekomstige vraag met het bestaande aanbod geeft het antwoord op de vraag welk woningbouwprogramma noodzakelijk is om een levensloopbestendige kern te worden c.q. te blijven en welke uitdagingen er liggen met betrekking tot het aanbieden van ondersteunende voorzieningen. De Structuurvisie kan hierop slechts op hoofdlijnen antwoord geven.

De gemeente Bergeijk streeft tezamen met de regio voor meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt. Ook wordt gestreefd naar meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen en naar meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.

Andere speerpunten van beleid zijn het vergroten van de samenwerking tussen alle woningmarktpartijen en het hebben van meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen. Ook dient de aandacht uit te gaan naar de kwaliteit van woning en woonomgeving”

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning die specifiek voorziet in een actuele behoefte en dus ruimte geeft aan het aspect keuzevrijheid dat in Structuurvisie is genoemd. De ontwikkeling is dus daarmee op basis van de structuurvisie mogelijk. De woning past qua maat en schaal binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Volkshuisvestelijk beleid: Kempische visie op wonen 2019-2023

De gemeente Bergeijk heeft haar ambities op het vlak van volkshuisvesting en woonbeleid uiteengezet in de Woonvisie.

In deze Woonvisie wordt een beeld geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op de volkshuisvesting in Bergeijk in de komende jaren. Zo is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking waardoor er meer vraag zal zijn naar woningen met zorgmogelijkheden. De meeste ouderen willen graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Dat betekent dat er in alle kernen van Bergeijk goede woonvoorzieningen gerealiseerd moeten worden.

De bevolkingsontwikkeling in Nederland en zo ook in Bergeijk vraagt om een verschuiving qua woningaanbod. Volgens provinciale prognoses zal de behoefte aan nieuwe woningen naar verwachting tot zeker 2030 stijgen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

Beleid groot maatschappelijk belang

Sinds 2012 kent de gemeente een beleid waarbij medewerking aan de bouw van nieuwe woningen is beperkt. Er wordt geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang. Onder ander als sprake is van een verbetering van het woonmilieu is sprake van een groot maatschappelijk belang.

Omdat sprake is van een sanering van een bestaand bedrijf in een woonomgeving wordt voldaan aan het beleid en kan medewerking worden verleend aan de bouw van de nieuwe woning.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de ontwikkeling zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk.

Met de beoogde ontwikkeling zullen er twee woningen worden toegevoegd. De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

“Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.”

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Met behulp van aan functies gerelateerde normen wordt de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

1. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. Wanneer het CROW de parkeerkencijfers actualiseert, wordt de Nota Parkeernormen hierop aangepast.*
2. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk “niet stedelijk”, op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.
3. In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar. Voor het kernwinkelgebied van Bergeijk wordt een uitzondering gemaakt, omdat in dit gebied een bezoeker meerdere bestemmingen kan hebben binnen loopafstand.

Voor een vrijstaande woning geldt een norm van 2,3 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Het perceel is groot en er is voldoende ruimte voor de inpassing van 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt. Bovendien was de verkeersgeneratie als gevolg van de vorige functie (bank) vele malen groter.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterschap de Dommel

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied De Dommel. Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige plangebied in de gemeente Bergeijk. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap De Dommel. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Omdat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak groter dan 2000 m², geldt vanuit de Keur geen compensatieverplichting. Voor het planvoornemen is de gemeente bevoegd gezag. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt verwerkt.

Verbreed Rioleringsplan (VGRP) Bergeijk

In 2015 is een VGRP opgesteld. In het VGRP is een waterstructuurvisie opgenomen. Er wordt ingezet op het uitgangspunt dat de lozing van hemelwater niet mag leiden tot een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit of bodem. Ook mag de lozing van hemelwater niet leiden tot een verslechtering van de waterhuishouding in het ontvangende gebied (niet afwentelen), er wordt gekozen voor hydrologisch neutrale oplossingen.

Om de gewenste situatie toets- en meetbaar te maken, is deze vertaald in concrete doelen. Voor de zorgplicht hemelwater zijn onderstaande doelen geformuleerd:

1. zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover de particulier niet op eigen terrein redelijkerwijs in de verwerking ervan kan voorzien);
2. zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.

Situatie plangebied

De oppervlakte van het perceel is ongeveer 1.100 m². Als gevolg van de sloop van het voormalig

bankgebouw zal de verharding in de nieuwe situatie afnemen.

Toekomstige verharding

De nieuwe woning inclusief toekomstig bijgebouw kent een dakvlak van circa 250 m². De terreinverharding bedraagt ongeveer 150 m². Dit betekent een verharding van 400 m². 700 m² van het perceel is onverhard.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van het plangebied bedraagt tussen de 0,60 tot 1,00 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Brabant). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Op of in de nabijheid van de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Op basis van een actueel bodemonsterprofiel met nummer B57B0218 uit dinoloket.nl, gelegen op een afstand van 50 meter ten zuiden van de projectlocatie bestaat de bodem tot 4,20 meter onder maaiveld uit zand. Zand is geschikt voor de infiltratie van hemelwater. De maaiveldhoogte is gelegen op 36,42 meter + NAP.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Omdat de verharding ten opzichte van de huidige situatie afneemt, en dus sprake is van een toename kleiner dan 2.000 m² is de verharding kleiner dan de drempel die het Waterschap hanteert. De planontwikkeling is op grond van het beleid van het Waterschap vrijgesteld.

De gemeente Bergeijk hanteert een bergingseis van 60 mm per m² toename van verharding. Op basis van deze maximale compensatie eis van 60 mm kan worden uitgegaan van circa 24 m³ berging.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering. Ook het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag en vraagt eveneens een hoge investering.

De berging kan gerealiseerd worden door middel van regentonnen, een slootje/vijver/verlaging in de tuin of (indien geen zichtbaar water wenselijk is) infiltratiekratten. Zoals eerder aangegeven lijkt de bodem geschikt voor infiltratie tot op een diepte van 4,20 meter. Door een regenton dusdanig te construeren dat deze vanaf een bepaald waterniveau langzaam leegloopt op de erfverharding richting onverhard terrein kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van deze daken plaatsvinden. Het water uit de regenton kan bovendien worden gebruikt voor het begieten of besproeien van de tuin in droge periodes (maar ook voor kamerplanten en bepaalde schoonmaakklussen).

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte

locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente Bergeijk (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe woningen te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Overige aandachtspunten

Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van een infiltratievoorziening door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren. Het opstellen van een nader plan van aanpak (detailtekening en –berekening), het toepassen van grondverbetering en het realiseren van onderhoudsmogelijkheden maken in de regel onderdeel uit van deze werkzaamheden. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige infiltratievoorzieningen onjuist gedimensioneerd zijn, op de verkeerde diepte wordt aangelegd, onvoldoende functioneren of dat de infiltratiecapaciteit na verloop van tijd snel en te veel terugloopt.

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dienen standleidingen op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting en ontluchting van de binnenriolering is gewaarborgd en mogelijk stankoverlast wordt voorkomen.

Het aspect Water kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. 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. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijnakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux). 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 instandhoudingsdoelen, 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 de ecologische hoofdstructuur. Omdat de bouwactiviteiten op grote afstand zijn gelegen van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (circa 900 meter) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

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 vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning 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 vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouw van één woning op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling doordat de woningen gasloos worden gebouwd een positieve bijdrage op de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor de ontwikkeling is een AERIUS-berekening gemaakt. Deze berekening en het toelichtend memo is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en de gebruiksfase komt niet boven de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar uit.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- 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. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd.

Het terrein is op dit moment volledig verhard. Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 3) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 250 m² of

groter en groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Een uitzondering hierop is als de werkzaamheden binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd. De nieuwe woning wordt op dezelfde plaats gebouwd als het bestaande pand is gelegen. Er wordt dus voldaan aan de uitzonderingsregel waardoor onderzoek niet nodig is.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

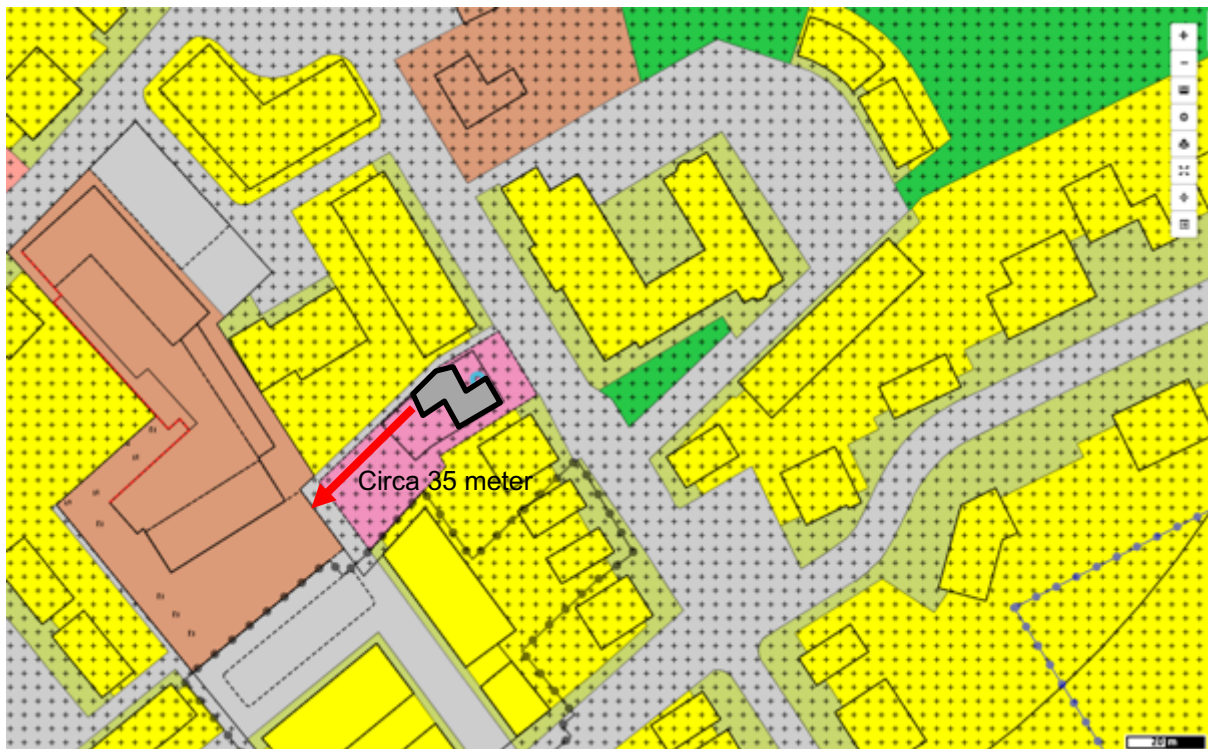
Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

Aan de achterzijde van het perceel is een basisschool gelegen. Op basis van de VNG-brochure is een instelling voor basisonderwijs (SBI- 2008: 852) ingedeeld in milieucategorie 2. De richtafstand hiervoor bedraagt 30 meter. De volgende afbeelding toont de ligging en kortste afstand tussen het terrein van de school en de nieuwe woning. Deze bedraagt circa 35 meter.



*Uitsnede bestemmingsplan met de afstand tussen het terrein van de school en de nieuwe woning.
bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Omdat voldaan wordt aan de richtafstand kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de school. Met betrekking tot de belangen van de school kan bovendien nog worden opgemerkt dat reeds bestaande woningen westelijk van de school op een kortere afstand zijn gelegen dan dat de nieuwe woning dat zal doen.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvliegroutes via het Besluit m.e.r. of de "passende beoordeling" (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. In dit geval wordt echter een bestaande functie (kantoor) vervangen door de woonfunctie. De verkeersaantrekkende werking van een bankkantoor is bijvoorbeeld vele malen groter dan de verkeersaantrekkende werking van één woning. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject met milieueffecten die groter (nadeliger) zijn dan de effecten van de vorige functie. Het vigerend bestemmingsplan had reeds rekening gehouden met deze milieueffecten. Hieruit

moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is bovendien groot.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. Alle omliggende wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Een geluidsonderzoek is daarom niet verplicht. Omdat de Kerkstraat een rustige weg is en omdat bij de reeds bestaande woningen aan deze weg nooit sprake is geweest van hinder als gevolg van wegverkeerslawaaai kan worden gesteld dat de locatie ten aanzien van het aspect geluid over een goed woon-, en leefklimaat beschikt.

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

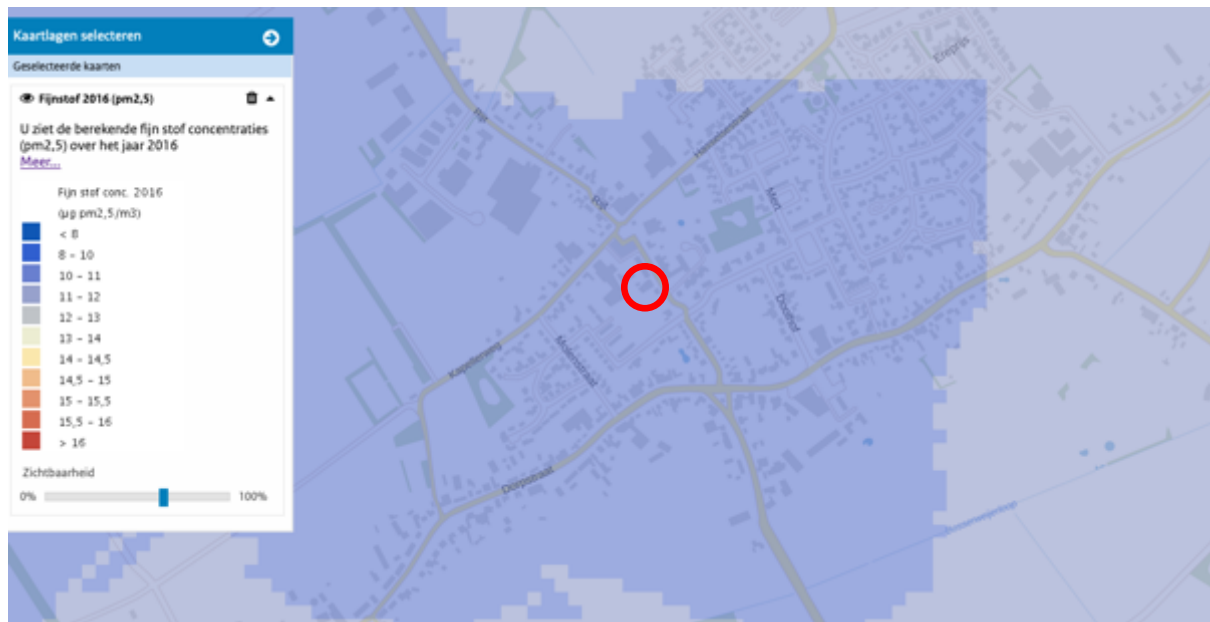
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit besluit betreft een de bouw van één nieuwe woning. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm_{2,5}) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het uitgevoerde nader bodemonderzoek is uitgevoerd nadat een verkennend bodemonderzoek een plaatselijke verontreiniging met zink heeft gevonden. Het nader onderzoek is in zijn geheel aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn in totaal 15 boringen gemaakt ter inkadering van de zinkverontreiniging, in zowel horizontale als in verticale richting.

In totaal zijn 34 grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van zink, inclusief lutum, droge organische stof.

Op basis van de analyseresultaten kan worden gesteld dat de vaste bodem over een oppervlak van in totaal circa 230 m² sterk verontreinigd is met zink. Opgemerkt wordt, zoals ook uit eerder onderzoeken is gebleken, dat de vaste bodem onder het pand niet verontreinigd is met zink. De verontreiniging wordt dus enkel op het buitenterrein aangetoond.

Het gaat dan om de grondlaag direct onder de klinkerverharding tot een variërende maximale diepte van 2,0 m - mv.

De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt ingeschat op circa 330 m³. Buiten de perceelsgrenzen heeft géén onderzoek plaatsgevonden, wellicht is het totale ‘geval’ dus (veel) groter.

Aldus is ter plaatse sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een dergelijk geval is aan de orde indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. In dat geval wordt

gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging (dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987) betreft. In het kader van de bepaling van de spoedeisendheid van de sanering is een risicobeoordeling middels 'Sanscrit, versie 2.7.0.', uitgevoerd, de rapportage hiervan is als bijlage G opgenomen.

Voorafgaand aan de bouw, feitelijk aan de grondwerkzaamheden, dient een melding richting bevoegd gezag Wbb plaats te vinden. Dit melden kan middels het indienen van een BUS-melding of saneringsplan. Hiervoor geldt een proceduretermijn van 5 à 6 (BUS-melding) tot 15 weken (saneringsplan). Tot aan een instemming hierop zijn graafwerkzaamheden ter plaatse niet toegestaan. In deze melding dient ook de saneringsaanpak vermeld te worden. In algemene zin kan opgemerkt worden dat een sanering kan bestaan uit verwijderen of isoleren van de verontreiniging, dan wel een combinatie hiervan."

Het aspect "Bodemkwaliteit" is na sanering geen belemmering voor het beoogd gebruik van het perceel.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen 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 rondom een risicobron 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 en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor de nieuwe woning is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen of transportroutes) gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect "externe veiligheid" is daarom geen belemmering en er kan volstaan worden met de uitgevoerde inventarisatie.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op

te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven met een fijnstofemissie aanwezig. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Het plangebied is niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Rekening houdend met het VGO-rapport betekent dit dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-, en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie 3'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde grond is bedoeld voor wonen en beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning. Ook zijn tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding is het bouwvlak van de woning aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtype aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte.

Tuin

De voortuinen de woning in de bestemming 'Wonen' is opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze grond mag worden gebruikt als tuin bij de woning en is daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluiten worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal één meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is ter bescherming van de ter plaatse geldende archeologische waarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de algemene aanduiding voor bescherming van de molenbiotoop opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Kerkstraat 23, Luyksgestel” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- AERIUS-berekening en toelichtend memo, BuroGkracht dd 3 december 2019
- Nader bodemonderzoek, Inpijn Blokpoel dd 21 maart 2019