

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Boscheind 31, 34 en 41”
Gemeente “Bergeijk”

Datum: 1 september 2021

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPLbos2017.VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	BESTAANDE SITUATIE	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
5.1	INLEIDING	27
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	27
5.3	WATER	28
5.4	NATUUR	30
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	33
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	38
5.8	GELUID	39
5.9	LUCHTKWALITEIT	40
5.10	BODEMKWALITEIT	41
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	44
5.13	GEZONDHEID	44
5.14	DUURZAAMHEID	46
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	47
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	47
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	47
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	50
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	50
8.2	VOOROVERLEG	50
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	50
SEPARATE BIJLAGEN		52

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in twee ontwikkelingen gelegen aan de Boscheind 34, 41 en 31 in Luyksgestel. Zo wordt voor het terrein aan de Boscheind 34 beoogd om de bestaande agrarische bedrijfswoning ter plaatse van nummer 34 te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Daarnaast wordt beoogd om de bij de agrarische bedrijfswoning op nummer 34 horende voormalige kippenstal op nummer 41 te slopen en deels te wijzigen in de bestemming “Wonen” en de bestemming “agrarisch” zonder bouwvlak. Ten slotte wordt beoogd om het terrein aan de Boscheind 31 in Luyksgestel te wijzigen naar een niet agrarisch bedrijf waarbij de bestaande loods zal worden gebruikt voor statische opslag en lichte bedrijvigheid, de bestaande agrarische bedrijfswoning zal worden bestemd als een niet-agrarische bedrijfswoning. Het overige van het terrein krijgt dan de bestemming “agrarisch” zonder bouwvlak.

Ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 34 is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Ook de voormalige kippenstal aan de Boscheind 41 is niet langer in gebruik en heeft derhalve geen agrarische functie meer. Het is de wens om het feitelijke gebruik aan de Boscheind 34 te bestemmen en de voormalige kippenstal te slopen. Voor het bestemmen van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-ruimte regeling.

De stal behorende bij het terrein aan de Boscheind 31 wordt in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van een lichte niet-agrarisch bedrijfsfunctie (categorie 2) en opslag. Het is de wens om ter plaatse van deze schuur het feitelijke gebruik te bestemmen en de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Boscheind te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfswoning.

Ter plaatse van de terreinen zijn de planologische regimes van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Bergeijk 2011’, ‘Herziening Buitengebied Bergeijk 2014’, en ‘2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017’ van de gemeente Bergeijk van kracht, hierna genoemd het ‘bestemmingsplan’. Op grond van deze bestemmingsplannen is de bouw van de nieuwe woning niet mogelijk en is het genoemde gebruik niet passend binnen de vigerende bestemmingen. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, aan de westzijde van het dorp Luyksgestel. Het plangebied is gelegen aan de Boscheind 34, 41 en 31. Het betreft een agrarische bedrijfswoning (nr. 34), een voormalige kippenstal (nr. 41), een agrarische bedrijfswoning (nr. 31) en een daarbij behorende schuur op het achterliggende terrein. De volgende foto's laten de ligging van het plangebied van het bestemmingsplan zien (luchtfoto 1).

De tweede luchtfoto toont de ligging van de drie deelgebieden. Aangeduid met de letter A is de bestaande agrarische bedrijfswoning op nummer 34. Deze woning wordt gewijzigd naar een woning. Het vlak met de aanduiding B is de locatie waar de voormalige kippenstal wordt afgebroken en een nieuwe woning wordt gerealiseerd (nr 41). Op de locatie met de aanduiding C wordt de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning gewijzigd in een woning en wordt de voormalige agrarische stal bestemd tot niet agrarisch bedrijf. Het volledig bestaand agrarisch bouwvlak wordt hier verwijderd.



Luchtfoto 1 ligging van de locaties (plangebied) in rood, bron: GoogleMaps



Luchtfoto 2 overzicht van de verschillende delen van het plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemmingen op een drietal locaties gelegen aan de Boscheind 34, 31 en 41. Zo wordt het perceel aan de Boscheind 34 gewijzigd in "Wonen". De bij dit perceel behorende voormalige kippenstal (op nummer 41) wordt gesloopt en gewijzigd in "Wonen" en "agrarisch" (zonder bouwvlak). De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Boscheind 31 wordt gewijzigd naar een "niet-agrarische bedrijfswoning". De daarbij horende voormalige agrarische schuur wordt conform de feitelijke situatie bestemd, namelijk voor een lichte bedrijfsbestemming (maximaal categorie 2) en statische opslag. De rest van deze locatie blijft "agrarisch" maar dan zonder bouwvlak.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van Boscheind 34 bestemd als "Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1". De met deze bestemming aangewezen gronden geven aan dat het om een agrarisch gebied met landschapswaarden als cultuurhistorisch waardevol akker of gebied gaat. Het perceel is planologisch verbonden met Boscheind 41.

De gronden ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 41 zijn bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1" aangevuld met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels" en "groenblauwe mantel". De met deze bestemming aangewezen gronden geven aan dat het om een landbouwgebied gaat met waarden zoals kwetsbare soorten, struweelvogels, weidevogels en provinciale natuurontwikkelingsgebieden. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de voormalige kippenschuur een bouwvlak opgenomen. De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels" beoogt het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor struweelvogels. Voor het behoud, herstel, en/of ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden is de aanduiding "groenblauwe mantel" opgenomen. De aanduiding "groenblauwe mantel" geeft aan dat het om een gebied gaat dat grenst aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

De gronden ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 31 zijn, zoals het perceel aan de Boscheind 41, zijn bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1". Daarnaast is op het terrein ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde" van toepassing. Voor het gehele perceel is een agrarisch bouwvlak opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1" is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Een tweetal aspecten verdient hierbij aandacht.

Vergroting oppervlakte bijgebouwen bij wonen

Artikel 7.7.8 van het bestemmingsplan heeft voorwaarden beschreven die gelden voor wijziging van de bestemming naar wonen. Ten aanzien van het aantal bijgebouwen is onder andere bepaald dat de hoeveelheid bijgebouwen kan worden vergroot met 20% van de te slopen overtollige bebouwing. Voldaan moet worden aan de afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Van deze mogelijkheid wordt gebruikgemaakt om voor de nieuwe woning op nummer 41 een grotere oppervlakte aan bijgebouwen te bestemmen. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt beschreven hoe deze vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen op nummer 41 zich verhoudt tot de landschapsinvesteringsregeling.

Niet-agrarische functies

Artikel 7.7.7 van het bestemmingsplan heeft onder andere bepaald welke niet-agrarische functies en in welke omvang middels wijziging van de bestemming zijn toegestaan. Onder andere statische (binnen)opslag is toegestaan waarbij de oppervlakte van bebouwing ten behoeve van de opslag niet meer mag bedragen dan 1.000 m². Ook is een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van

bedrijfsactiviteiten of een naar aard en invloed hieraan gelijk te stellen bedrijf met een oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 400 m² is toegestaan. Op nummer 31 wordt de bestaande loods gebruikt als werkplaats met een oppervlakte van maximaal 400 m² en statische opslag met een oppervlakte van maximaal 660 m². Deze niet-agrarische functies voldoen hieraan.

Onder andere omdat dit bestemmingsplan ook de bouw van een nieuwe woning op nummer 41 bestemd kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheden zoals benoemd in artikel 7.7.7 en 7.7.8 van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Bergeijk 2011", ligging van de afzonderlijke locaties in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Boscheind 31, 34 en 41" 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.

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 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg tussen Luyksgestel en de Belgische grens. De weg kent al lange tijd bebouwing. De weg was de grens tussen het zuidelijk gelegen beekdal van de Bosscher Weijer en de noordelijk hoger gelegen velden. De sloop van de zuidelijk gelegen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Boscheind 41 (kippenstal) waarbij een bouwmogelijkheid voor een bij de woning horend vrijstaand bijgebouw wordt geregeld betekent een ontstening van het beekdal dat passend is bij de lintbebouwing van het Boscheind.



Historische kaart met plangebied omstreeks 1900. Bron: Grote historische atlas

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie en wordt aan Boscheind afgewisseld door de overgebleven voormalige agrarische functie. De volgende afbeelding laat zien dat de woonfunctie (geel) inmiddels de overhand heeft gekregen.



Luchtfoto ingezoomd op de locatie. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 34 is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Het perceel is planologisch verbonden met het aan de Boscheind 41 waarop de voormalige kippenschuur staat. De schuur aan de Boscheind 31 wordt gebruikt voor niet-agrarische doeleinden en heeft samen met de bestaand bedrijfswoning geen agrarische functie meer. De voormalige kippenstal op nummer 41 heeft een oppervlakte van 850 m². Het agrarisch bouwvlak op nummer 41 meet maar liefst 1.983 m². De bestaande en te behouden schuur op nummer 31 heeft een oppervlakte van 1.060 m². In deze schuur vindt statische opslag plaats (maximaal 660 m²) en is een kleine werkplaats (maximaal milieucategorie 2 en maximaal 400 m²) aanwezig die op een kleinschalige wijze gebruikt wordt door de eigenaar van het perceel aan Boscheind 31 voor kleine materiaalbewerkingen. Er is nauwelijks sprake van een regulier gebruik als werkplaats. De hoofdactiviteit betreft de statische opslag.



Illustratie van de bestaande bedrijfswoning aan de Boscheind 34



Illustratie van de bestaande (voormalige) kippenschuur aan de Boscheind 41



Illustratie van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Boscheind 31



Illustratie van de bestaande situatie Boscheind 31 met bedrijfswoning en loods (op het achterliggende terrein)

3.2 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij de bestemmingen van de volgende percelen worden gewijzigd:

Boscheind 34

Ter plaatse van de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden – 1” wordt de bestemming gewijzigd naar “Wonen”. Voor de bestaande woning wordt een bouwvlak opgenomen. Hierdoor ontstaat een zelfstandige burgerwoning. De bestaande bijgebouwen blijven bestaan.

Boscheind 41

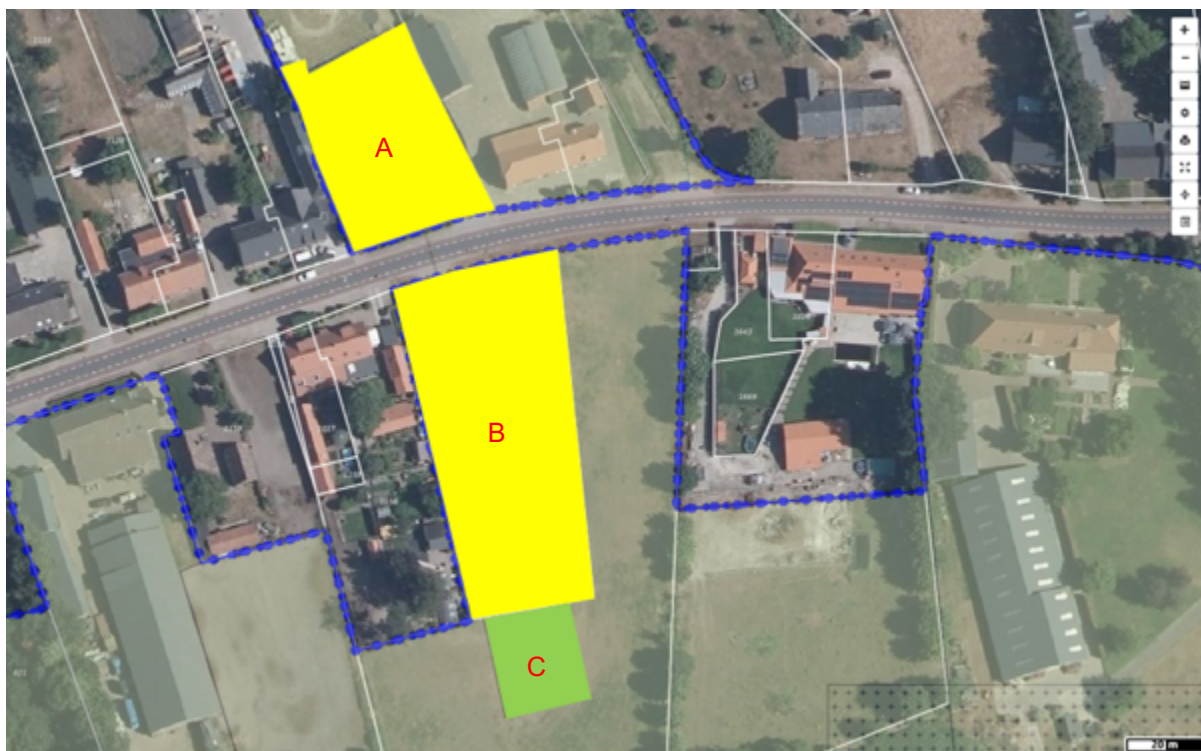
De voormalige kippenschuur aan de Boscheind 41 wordt al geruime tijd niet meer gebruikt en wordt in de nieuwe situatie volledig gesloopt. Door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel wordt de nieuwe woonbestemming gerealiseerd. Een deel van de bestemming langs de Boscheind wordt daarvoor gewijzigd naar “Wonen”. Het naast- en achterliggende terrein van de bestemming wordt gewijzigd naar “Agrarisch” zonder bouwmogelijkheden. De nieuwe woning op nummer 41 heeft een hoofdgebouw met een maximale inhoud van 1.000 m³ en maximaal 250 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In het buitengebied van de gemeente is de gebruikelijke oppervlakte 150 m². Op grond van het beleid van de gemeente (artikel 7.7.8 van het vigerend bestemmingsplan) is het mogelijk om 20% van de oppervlakte van sloop van overtollige bebouwing kan worden ingezet voor de vergroting van de oppervlakte. In paragraaf 1.4 is dit beschreven. De bestaande kippenstal op nummer 41 heeft een oppervlakte van 850 m². Deze wordt geheel gesloopt. 500 m² hiervan wordt ingezet om de toegestane oppervlakte met 100 m² (20% x 500 m²) te vergroten. De overige 350 m² wordt ingezet voor de landschapsinvesteringsregeling (zie hiervoor paragraaf 4.2).



Illustratie van bestaande (links) en beoogde (rechts) situatie Boscheind 41

Voor de bouw van de beoogde woning aan de Boscheind 41 is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. De grootte van het woonperceel bedraagt 2.883 m². Het toekomstig bouwplan wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 4.2 nader besproken.

De volgende afbeelding toont de opzet van de nieuwe bestemmingen van het bestemmingsplan.



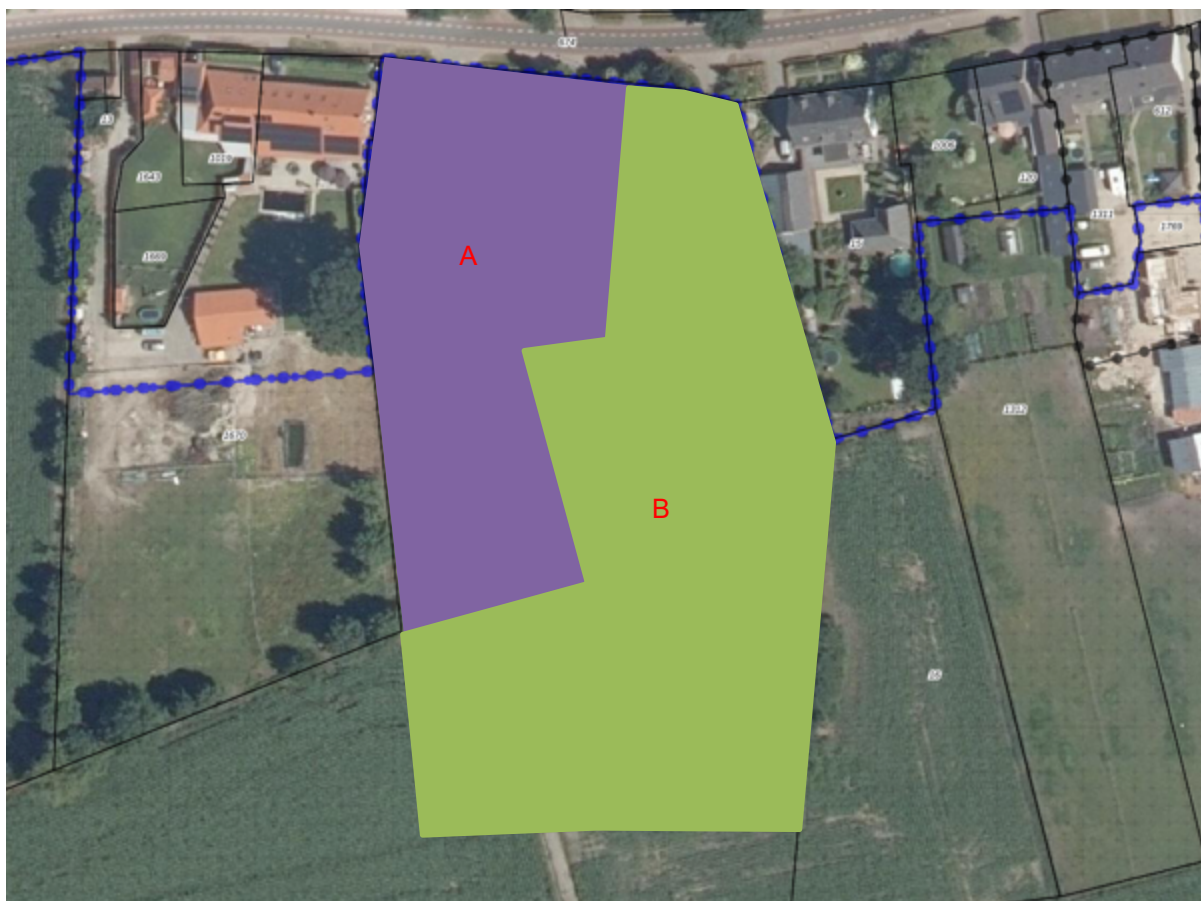
Afbeelding met daarin aangeduid de beoogde nieuwe bestemmingen op de locatie Boscheind 34/ 41

A: Wonen nr 34
 B: Wonen (RvR) nr 41
 C: Agrarische bestemming onbebouwd

De locatie aan Boscheind 41 is gelegen in een gebied waarvoor bouwplannen bij vergunningsaanvraag getoetst worden aan de Welstandsnota. Het toekomstig bouwplan zal positief beoordeeld moeten worden. Op deze manier is verzekerd dat de architectuur van de nieuwe woning past in de (karakteristiek van) de omgeving.

Boscheind 31

De bestemming ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 31 wordt gewijzigd naar “Bedrijf” en “Agrarisch”. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt met de wijziging omgezet naar een niet-agrarische bedrijfswoning. De op het achterliggende terrein gelegen loods wordt conform het feitelijke gebruik bestemd, te weten een niet-agrarische bedrijfsfunctie (werkplaats) tot maximaal milieucategorie 2 en statische opslag. De oppervlakte waarvoor de werkplaats is toegestaan is gemaximaliseerd tot 400 m². De statische opslag is maximaal 660 m². Dit is overeenkomstig de feitelijke situatie. De loodsen en het omliggende terrein worden bestemd als “Bedrijf” (A). De oppervlakte van de bestemming ‘Bedrijf’ is 4.167 m². Het overige deel van de bestemming behoudt de bestemming “Agrarisch” zonder bouwvlak (B). De volgende afbeelding toont de opzet van de nieuwe bestemmingen.



Afbeelding met daarin aangeduid de beoogde nieuwe bestemmingen op de locatie Boscheind 31

A: Niet-agrarische bedrijf met niet agrarische bedrijfswoning
B: Agrarische zonder bouwvlak

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De beoogde functiewijzigingen ter plaatse van de percelen aan de Boscheind 34, 41 en 31 waarbij onder de streep één nieuwe woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de functiewijziging ter plaatse van drie verschillende percelen mogelijk en wordt per saldo één nieuwe woning toegevoegd. Voor dergelijke initiatieven heeft de rechtspraak de lijn getrokken dat ze te klein zijn om te kunnen beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" is daarom niet meer relevant.

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 betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat de bestaande kippenstal op nummer 41 wordt afgebroken en wordt een nieuwe woning landschappelijk ingepast. Ook wordt op nummer 34 en 31 een groot agrarisch bouwvlak verwijderd. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

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 2022 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

De locaties zijn gelegen in drie verschillende kaarten. Het noordelijk deel van het plangebied bij nummer 31 is gelegen in kaart 3.

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het Stedelijk gebied met de aanduiding “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 in dit deel van het plangebied voorziet in het wijzigen van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning en het bestemmen van een bestaande agrarische loods naar een loods voor opslag en kleine werkplaats (maximaal milieucategorie 2). 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 benut voor een niet agrarische bedrijfsfunctie waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie in de vorm van een niet-agrarische bedrijfswoning is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).



Uitsnede kaart 3 uit Interim Omgevingsverordening met omlind het noordelijk deel van het plangebied ter plaatse van nummer 31. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het zuidelijk deel van het plangebied ter plaatse van nummer 31 en het plangebied ter plaatse van nummer 41 is gelegen in kaart 6 en heeft de aanduiding “Groenblauwe mantel”. Ook voor het plangebied gelegen ter plaatse van nummer 34 is kaart 6 van toepassing. Op dit perceel is de aanduiding gemengd landelijk gebied van toepassing.

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op nummer 34 wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd in een burgerwoning. Dit is op grond van de verordening toegestaan. Het vestigen van de bedrijfsbestemming ter plaatse van de agrarische loodsen voor opslag op nummer 31 is onder voorwaarden toegestaan. Artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening zegt hierover het volgende:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.*

De bestemming van het reeds aanwezige gebruik van de bestaande loods als kleine werkplaats (maximaal milieucategorie 2 en 400 m²) en statische opslag (maximaal 660 m²) voldoet aan deze voorwaarden. In de toelichting van dit bestemmingsplan is beschreven hoe de functie zich verhoudt tot de omgeving en wat de effecten zijn op andere aspecten. Overtollige bebouwing ter plaatse van nummer 41 zal worden gesloopt om te kunnen voldoen aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente. Verderop zal nader worden ingegaan op de wijze waarop wordt voldaan aan de instructieregels voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In het deel van het plangebied op nummer 41 wordt één nieuwe woning bestemd. Nieuwe woningen in het landelijk gebied zijn niet toegestaan. Echter een bestemmingsplan kan met toepassing van artikel 3.80 uit de Interim Omgevingsverordening (ruimte-voor-ruimte) wel één of meerdere woningen bestemmen. Hierover wordt het volgende gesteld:

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:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Er wordt voldaan aan deze voorwaarden. Met de ontwikkeling is er sprake van een aanzienlijke milieu-, en ruimtelijke kwaliteitswinst doordat er sprake is van sloop van een voormalige kippenstal op de locatie zelf en de bekostiging van de sanering van intensieve veehouderij elders in het landelijk gebied door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel. De locatie is planologisch aanvaardbaar. Dit is gemotiveerd in deze toelichting en in het bijzonder in hoofdstuk 5. De landschappelijke inpassing die gepaard gaat met deze ontwikkeling is verzekerd in de regels van dit bestemmingsplan. Doordat de nieuwe woning direct is gelegen aan een bestaande weg, er geen nieuwe stedelijke structuur wordt beoogd en de ontwikkeling is gelegen in een bebouwingscluster (paragraaf 4.3), is verzekerd dat de ontwikkeling geen aanzet is voor een stedelijke ontwikkeling.

De woning wordt gerealiseerd door de aankoop van één titel waardoor voldaan wordt aan de eisen voor de realisatie van nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen en wordt voldaan aan de bepalingen van lid 3 van artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening. Het aankoopbewijs van de titel is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

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*

Artikel 3.8 heeft bepaald dat het slopen van bebouwing en de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.9 lid 3 een vorm is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en dat sprake is van een meerwaardecreatie. De beoogde ontwikkeling betekent onder andere dat een bestaande voormalige kippenstal van 850 m² wordt gesloopt en een deel van het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Er is sprake van meerwaardecreatie als gevolg van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

De LIR hanteert drie categorieën voor het onderscheiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alle ontwikkelingen hebben namelijk een gelijke ruimtelijke impact. De categorieën die de LIR hanteert zijn de volgende;

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Op basis van de LIR De Kempen is het omzetten van een de agrarische bedrijfswoning op nummer 34 naar een woning en het omzetten van de agrarische bestemming op nummer 31 naar een niet-agrarische bestemming onder te brengen in categorie 3. Voor de RvR-woning op nummer 41 is geen investering nodig. Hiervoor is wel een landschappelijke inpassing nodig. Omdat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op nummer 41 dat met dit bestemmingsplan wordt bestemd groter is dan 150 m² wordt gebruik gemaakt van de sloop/ bonus regeling van de gemeente die onderdeel is van de wijzigingsbevoegdheid artikel 7.7.8 van het vigerend bestemmingsplan zoals beschreven in paragraaf 1.4 van de toelichting. Het betreft hier 500 m² van de 850 m² die wordt gesloopt. Dit betekent dat nog 350 m² van de sloop van de voormalige kippenstal in de LIR kan worden ingezet.

Voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woning wordt echter niet langer beoordeeld dat een dergelijke ontwikkeling te beschouwen is als categorie 3 maar als categorie 2. Hiervoor volstaat landschappelijke inpassing. Dit betekent dat alleen de ontwikkeling op nummer 31 te beschouwen is als categorie 3 en dan voor het deel dat is gelegen in het landelijk gebied uit de Interim Omgevingsverordening. Het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een woning is gelegen in het Stedelijk gebied.

De benodigde investering in het landelijk gebied wordt gedaan door sloop van de voormalige kippenstal. Op basis van de LIR is berekend wat de inspanning moet zijn. De oppervlakten van het plangebied en de waarden per m² op nummer 31 voor zover ze is gelegen in het landelijk gebied uit de Interim Omgevingsverordening zijn als volgt:

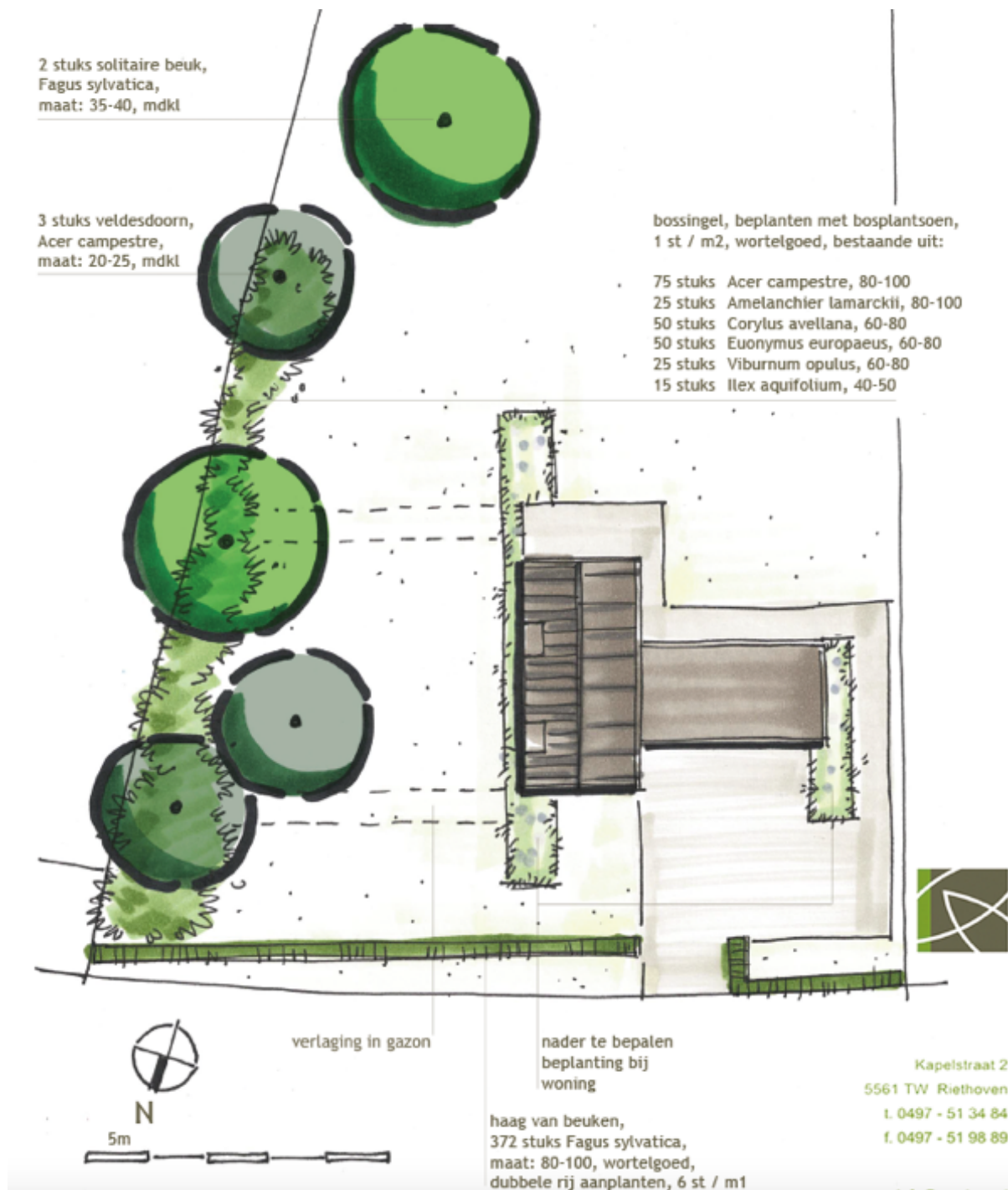
Bestemmingen	Huidig m ²	Toekomstig m ²	Waarde/ m ²	Waarde in €
Agrarische onbebouwd	7.814		€ 25,--	195.350,--
Totaal bestaand	7.814			195.350,--
Bedrijven (onbebouwd)		650	€ 80	52.000,--
Bedrijven (bebouwd)		900	€ 160,--	144.000,--
Agrarisch onbebouwd		6.264	€ 5,--	31.320,--
Totaal toekomstig		7.814		227.320,--

De totale waarde van de huidige bestemming op nummer 31 bedraagt €195.350,--. De waarde van de nieuwe bestemming is €227.320,-- waardoor de waardevermeerdering €31.970,-- groot is. De basisinspanning is €6.394,-- (Lir-bijdrage van 20% over de meerwaarde). De kosten van de sloop van de bestaande kippenstal op nummer 41 bedraagt voor 350 m² €8.750,--. De investering is hiermee groter dan de basisinspanning waardoor voldaan wordt aan de LIR.

In de bijlage is de berekening van de LIR opgenomen.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing vindt binnen het plangebied plaats ter plaatse van de inpassing van de nieuwe ruimte voor ruimte woning op nummer 41. De delen van het plangebied op nummer 31 en 34 boden geen gelegenheid of ruimtelijke noodzaak om landschappelijke inpassing door middel van het toevoegen van landschapselementen gestalte te geven. Op nummer 34 was geen ruimte beschikbaar doordat de bestaande gebouwen op de perceelgrens zijn gepositioneerd. Op nummer 31 is eerder een landschapstuin aangelegd en is daarmee landschappelijk reeds ingepast. De volgende afbeelding toont de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning op nummer 41. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als verplichting aan de regels verbonden.



Landschappelijke inpassing nieuwe woning Boscheind 41.

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 voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk met binnen de grijze cirkel de projectlocatie; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatie gebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Boscheind 34 en 31 gelden de volgende aspecten:

"Bestaande bebouwingskern

Wonen

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 "wooncarriere" 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.

Het bestemmen van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen op nummer 34 en 31 betekent niet dat er nieuwe woningen worden toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie in het bijzonder de ambitie om de inwoners van de gemeente binnen de gemeente te kunnen faciliteren in hun woonbehoefte.

Met betrekking tot het bestemmen van het reeds bestaande niet agrarisch bedrijf in het reeds bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouw op nummer 31 is het volgende bepaald:

“Bestaande bebouwingskern

Bedrijvigheid

Één van de belangrijkste opgave voor de komende jaren is het behoud van de leefbaarheid in met name de kleinere kernen. Het streven is daarbij gericht op het ontwikkelen van economisch en sociaal vitale kernen. Naast het behoud van kleinschalige, weinig overlast veroorzakende vormen van bedrijvigheid (zoals werken aan huis, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid) speelt het voorzieningenniveau hierbinnen een cruciale rol. Het streven van de gemeente Bergeijk is daarbij gericht op het in stand houden van basispakket aan voorzieningen in de kernen.

Het bestemmen van de reeds bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in de bestaande bebouwing zorgt in lijn met hetgeen in de structuurvisie is gesteld tot behoud van bedrijvigheid in de kleine kern van Luyksgestel. De bedrijvigheid is kleinschalig en zorgt niet voor overlast in de omgeving.

De nieuwe woning ter plaatse van de bestaande kippenstal op nummer 41 is gelegen in het “Open agrarisch landschap”. Hierover wordt in de Structuurvisie het volgende gesteld:

“Open agrarisch landschap”

“De relatief grootschalige openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om de openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande/nieuwe functies (alleen via BiO (Provinciale Beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” - en Ruimte-voor-Ruimte-regeling).

De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast en is zodanig gepositioneerd, ter plaatse van de reeds bestaande voormalige kippenstal dat behoud van zicht op het zuidelijk gelegen beekdal vanaf de weg zichtbaar blijft.

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 het wijzigen van de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan Boscheind nummer 31 en 34 is er geen wijziging in de parkeerbehoefte. De te hanteren norm van 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning is in de huidige situatie maar ook in de toekomstige situatie niet anders. Er is op beide locaties voldoende ruimte op het perceel aanwezig om voldoende parkeergelegenheid aan te bieden. Ook voor de nieuwe woning op nummer 41 geldt een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Het perceel is groot en beschikt over voldoende parkeergelegenheid.

Ook voor de bestaande loods op nummer 31 die gebruikt wordt voor opslag voor een niet-agrarisch bedrijf zal geen andere parkeernorm hebben dan dat ze in het geval van de agrarische bestemming heeft. De norm voor een arbeidsextensief bedrijf bedraagt 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De

oppervlakte van de loods is 1.060 m². De parkeerbehoefte is (1,1 x 10,6) 11,66 plaatsen. Het perceel dat bestemd wordt als niet-agrarisch bedrijf en dat niet bebouwd is, heeft een oppervlakte die groot genoeg is om te kunnen voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Daarbij is het zo dat het gebruik als loods voor een niet-agrarisch bedrijf reeds aanwezig is en de parkeerbehoefte beduidend lager is dan dat door de norm gesteld is.

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 om het verkeer van en naar de percelen goed kan afwikkelen.

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

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarde waaraan getoetst wordt is een verhardingstoename van 500 m².

Met de bouw van een nieuwe woning in combinatie met de sloop van de kippenstal en het bestemmen van de bestaande gebouwen op nummer 31 en 34 (agrarische bedrijfswoning(en) en loods) is sprake van een afname van de verharding (dakvlak en terreinverharding). Deze is daarom lager dan de grenswaarde van een toename van 500 m² (zie hieronder bij huidige en toekomstige situatie). Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 (VGRP). Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil 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 we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente het 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. Het overvloedige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, zoals opgenomen in het waterstructuurplan 2013, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 500 m², legt de gemeente de grens bij 50 m² verhardingstoename. Deze waterparagraaf geeft inzicht in hoe de beoogde ontwikkeling omgaat met, en wat de ontwikkeling betekent voor het aspect water.

Beschermingsgebied

Op basis van de [Watertoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op een Natura 2000 gebied. In paragraaf 5.4 zal hier nader op worden ingegaan.

Huidige en toekomstige situatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie af. Dit komt vooral door de sloop van de bestaande kippenstal. Op de andere locaties zijn geen bouwkundige wijzigingen bestemd. Alleen het gebruik in de reeds bestaande panden wordt bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. De nieuwe woning ter plaatse van de bestaande kippenstal heeft een oppervlakte van ongeveer 300 m². Het is reëel om nog eens uit te gaan van een terreinverharding van nog eens 200 m².

Bodem en Grondwater

Op basis van de gegevens van [bodemdata.nl](#) valt af te leiden dat de locatie aan Boscheind 41 (RvR-woning) gelegen in de grondwatertrap VI. De Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen 40 en 80 cm onder maaiveld. Op basis van het [Dinoloket](#) is op basis van een bekend bodemonmonster bekeken (op circa 20 meter afstand, zuidelijk van de projectlocatie aan nummer 41 met nummer BHR123849). Dit bodemonmonster laat tot op een diepte van 1,8 meter onder maaiveld zien dat de bodem bestaat uit zand. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Op het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied is de beek Bosserweijerloop gelegen. De ontwikkeling heeft echter geen rechtstreekse invloed op dit oppervlaktewater.

Hemelwater

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie af. Voor de nieuwe woning aan Boscheind 41 is inzicht in de opgave. De verharding bedraagt circa 500 m².

Voor 500 m² aan verhard oppervlak kan worden bepaald wat de hoeveelheid hemelwater is waarvoor de voorkeursvolgorde kan worden doorlopen. Op basis van de Themakaart Keur van het waterschap zal 60 mm moeten worden gecompenseerd per m² verharding. Er geldt gevoeligheidsfactor 1 voor de verharding voor de locatie. Dit betekent een totale som van (500m² x 0,06 x 1) 30 m³.

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal worden geïnfiltreerd in de bodem. In de regels is opgenomen dat bij het bouwen van gebouwen een verplichting is voor het realiseren van een infiltratievoorziening. De wijze waarop de infiltratie plaatsvindt zal nog nader worden uitgewerkt. Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie waardoor voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitlogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

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. Alleen ter plaatse van Boscheind 41 vinden nieuwe fysieke ontwikkelingen plaats. Er wordt een bestaande leegstaande kippenstal gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. Binnen de overige delen van het plangebied vinden geen fysieke ingrepen plaats. Ten behoeve van de ontwikkeling op nummer 41 is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Quick scan flora en fauna, uitgevoerd door IJzerman advies, d.d. 7 juli 2019) is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Gebiedsbescherming

“Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NatuurNetwerkBrabant. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzichte van het huidige gebruik. De bestemming verandert van agrarische bedrijfsvoering naar bedrijfsbestemming. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura-2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.”

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 de bouw van de nieuwe woning en de verschillende gebruikswijzigingen in dit plan 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 AERIUS-berekening is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux circa 2,5 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 2,5 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Soortbescherming

"Flora"

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen bebouwingsdelen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloop- of kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Sloop in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober. In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. De aanwezigheid van mul zand en stoffige oppervlakten maakten dat sporenonderzoek op potentieel geschikte locaties goed mogelijk was. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen,
- zijn er sporen van aanwezigheid en
- is er sprake van een foerageergebied?

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens gebruik gemaakt van een endoscoop met camera.

Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Spouwruimtes ontbreken. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.

De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.”

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. Alleen voor de locatie aan Boscheind 41 is een fysieke ingreep in de bodem gepland (bouw RvR-woning). Op het perceel zijn twee beschermende waarden (Waarde – Archeologie 3 en 4.1) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarden hebben bepaald dat voor bodemverstoringen van respectievelijk 250 m² en 500 m² of groter en grondbewerkingen 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. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is. De dubbelbestemmingen worden in de planregels overgenomen. Mocht bij de uitwerking van de plannen toch blijken dat onderzoek nodig is, dan zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een rapport worden opgesteld.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. 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, geur en spuitzones

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 drie woningen (gevoelig object), waarvan twee bestaande bedrijfswoningen worden gewijzigd naar een reguliere burgerwoning, 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.

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.

Algemeen uitgangspunt

Voor het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een woning geldt dat in geen nieuw gevoelig object zal worden toegevoegd aangezien de bestaande bedrijfswoning reeds beschouwd is als een gevoelig object voor de bedrijfsactiviteiten van derden. Een beoordeling of sprake is van een goed woon,- en leefklimaat volstaat daarom.

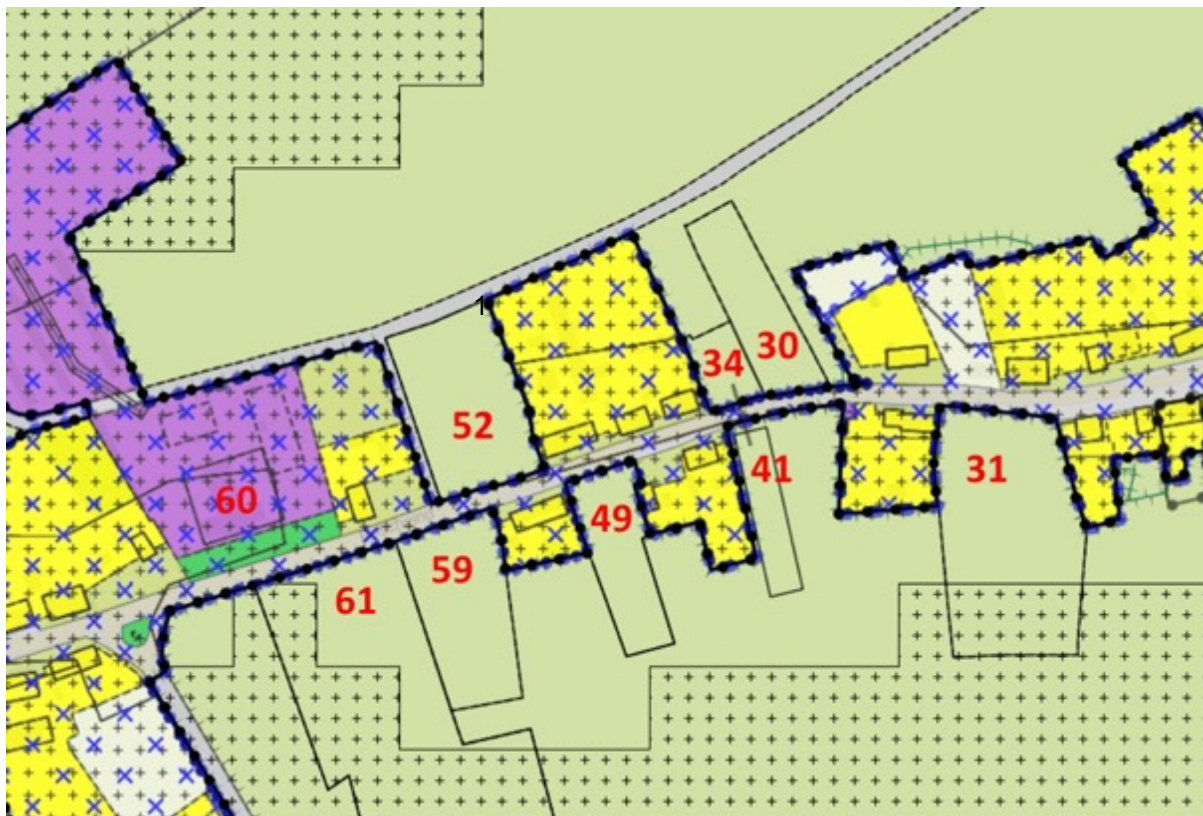
Zonering

Voor het toevoegen van een nieuwe woning (Boscheind 41) geldt dat een nieuw gevoelig object wordt toegevoegd. In de nabijheid van de locatie op circa zijn verschillende bedrijven aanwezig. Op circa 120 meter en 165 meter afstand zijn intensieve veehouderijen gelegen. Het gaat om Boscheind 52 en Boscheind 61. Het maatgevend aspect van dergelijke bedrijven is geurhinder. Een beoordeling voor geurhinder van deze drie bedrijven vindt verderop in deze paragraaf plaats.

Boscheind 30

Volgens het ter plaatse van de Boscheind 30 geldende bestemmingsplan is sprake van een agrarische bestemming waar agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie (oftewel akkerbouw- en fruitteelt) met bijbehorende voorzieningen is toegestaan. Het agrarische perceel grenst direct aan het perceel van de Boscheind 34 en is op circa 20 meter afstand gelegen van het perceel aan de Boscheind 41, respectievelijk op circa 70 meter afstand van de Boscheind 31 gelegen.

Landbouwbedrijven zoals akkerbouw en fruitteelt kennen op basis van de VNG-brochure milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt slechts in het geval van de het perceel aan de Boscheind 41 voldaan. Het bedrijf aan de Boscheind dient in de huidige situatie qua bedrijfsactiviteiten al rekening te houden met de bestaande bedrijfswoning aan de Boscheind 34. Het is aannemelijk dat de bedrijfsactiviteiten de nieuwe te realiseren woning aan de Boscheind 41 niet belemmert, aangezien deze op een grotere afstand is gelegen dan de bestaande woning aan de Boscheind 34. Bovendien betreft het een perceel dat in de huidige situatie niet als akkerbouw- en fruitteelt wordt gebruikt. Een kortere afstand is derhalve aanvaardbaar. Aan de richtafstand wordt in het geval van de toekomstige bedrijfswoning aan de Boscheind 31 ruimschoots voldaan.



Uitsnede bestemmingsplan(nen) met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Boscheind 49

Ter plaatse van het perceel aan de Boscheind 49 is volgens het geldende bestemmingsplan sprake van een metaalbewerkingsbedrijf. Een dergelijk bedrijf kent volgens de VNG-brochure een bedrijf met milieucategorie 3.2 met een aan te houden richtafstand van 100 meter. De afstand tot aan de Boscheind 41 bedraagt circa 60 meter, respectievelijk 65 meter tot aan de Boscheind 34. Aan de aan te houden richtafstand wordt daarmee niet voldaan. Echter is het perceel van het metaalbewerkingsbedrijf nu al tussen de woonbestemmingen gelegen. Hier moet het bedrijf met zijn bedrijfsactiviteiten nu ook al rekening mee moeten houden. Het is aannemelijk dat effecten op de bestaande bedrijfswoningen (in toekomst reguliere burgerwoning) aan de Boscheind 34 en 31 niet groter zijn dan de direct omliggende woningen. Hetzelfde geldt voor de nieuw te realiseren woning en de nieuwe burgerwoning aan de Boscheind 41. Bovendien vinden in de huidige situatie geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een metaalbewerkingsbedrijf maar is hier een bomenkwekersbedrijf gevestigd.

Boscheind 59

Volgens het ter plaatse van de Boscheind 59 geldende bestemmingsplan is sprake van een agrarische bestemming waar agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie (oftewel akkerbouw en fruitteelt) met bijbehorende voorzieningen is toegestaan. De afstand vanaf het perceel aan de Boscheind (34 en 41) tot aan dit perceel bedraagt circa 150 meter.

Landbouwbedrijven zoals akkerbouw en fruitteelt kennen op basis van de VNG-brochure milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Boscheind 60

Volgens het ter plaatse van de Boscheind 6 geldende bestemmingsplan betreft het een bedrijfsbestemming waar bedrijven onder de milieuzonering 1 en 2 zijn toegestaan. De bedrijvigheid met milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt bij alle drie de gevallen (Boscheind 34, 31 en 41) ruimschoots voldaan.

Boscheind 31

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van de achterliggende, bestaande schuur aan de Boscheind 31 gewijzigd naar 'Bedrijf'. De bestaande loods wordt voor het grootste deel gebruikt voor de statische opslag (660 m²). Een klein deel wordt gebruikt als kleine werkplaats (maximaal 400 m²). Daarmee wordt het gebruik van dit deel van het perceel conform de feitelijke situatie bestemd.

Een gebouw dat gebruik wordt voor opslag is in het voorliggende geval vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteiten van een opslaggebouw (VNG-brochure; SBI; 52109) en heeft milieucategorie 2. De VNG-brochure kent hiervoor een richtafstand van 30 meter. Voor de kleine werkplaats kan aangesloten worden op een aannemersbedrijf met werkplaats < 1000 m² (VNG-brochure; SBI; 41, 42, 43). De bestaande schuur is op circa 20 meter afstand van de naastgelegen woning gelegen. In de huidige situatie gaat het om een bedrijfsgebouw behorende bij een Agrarisch bestemming. Hiervoor geldt eveneens een richtafstand van 20 meter. De huidige bestemde en toekomstige bedrijfsactiviteiten (reeds aanwezige activiteiten) zijn met elkaar te vergelijken. De bestaande schuur blijft op dezelfde locatie behouden. Aan de richtafstand van 30 meter wordt in de nieuwe situatie van het bedrijfsgebouw met bestemming 'Bedrijf' in het voorliggende geval niet voldaan.

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook

lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”



Foto met daarin zichtbaar de afstand van het bestaande bedrijfsgebouw tot de naastgelegen woning.

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied” (lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid). De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd. Voor het bedrijfsgebouw betekent dit dat de richtafstand met één stap kan worden verlaagd en hierdoor 10 meter bedraagt. Hieraan wordt wel voldaan.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woning(en). Daarnaast is gemotiveerd dat de beoogde bedrijfsactiviteiten geen nadelige gevolgen hebben voor het woon-, en leefklimaat van de in de omgeving aanwezige woningen van derden.

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

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De plangebieden aan het Boscheind wordt aangeduid als buiten bebouwde kom.

Voorgrondbelasting geur

De bestaande agrarische bedrijfswoningen aan het Boscheind 31 en 34 krijgen vanwege de bestemmingswijziging naar wonen geen extra geurbescherming. Voor deze woningen gelden vaste afstandsmaten tot aan agrarische bedrijven. In de directe omgeving zijn 2 pluimveebedrijven gelegen; Boscheind 52 en 61. De kortste afstand gemeten vanaf de voornoemde pluimveebedrijven tot aan de woning Boscheind 34 bedraagt minimaal circa 114 meter en tot aan de woning Boscheind 31 bedraagt minimaal circa 260 meter. Voldaan wordt aan artikel 3 lid 2 onder b van de Wgv.

De nieuwbouwwoning aan het Boscheind 41 betreft toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De voorgrondbelasting afkomstig van de pluimveebedrijven aan het Boscheind 52 en 61 op dit plangebied bedraagt respectievelijk circa 5,0 en 4,0 OUE/m³. Dit komt overeen met een redelijke goed tot goed woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting geur

In het kader van de ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur van veehouderijen. Op basis van de kaart H2016, behorende bij onze gemeentelijke geurverordening 2017 is de achtergrondbelasting op de plangebieden aan te merken als redelijke goed tot goed.

Vaste afstanden

Indien in de omgeving van het plangebied veehouderijen zijn gelegen met dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden, zal getoetst moeten worden aan de vaste afstandseisen zoals bedoeld in artikelen 4 en 5 van de Wgv. Het agrarisch bedrijf aan het Boscheind 30 heeft een milieuvergunning, nu melding Activiteitenbesluit, voor het houden van zoogkoeien met bijbehorende jongvee. De afstand tot aan het plangebied Boscheind 34 en 41 is respectievelijk circa 40 en 70 meter. Aan de minimale vereiste afstand vanaf het plangebied Boscheind 34 tot aan het bedrijf aan de Boscheind 30 wordt niet voldaan maar door de voorgenomen wijziging wordt de onderlinge afstand niet kleiner en het aantal dieren neemt op het bedrijf aan het Boscheind 30 niet toe. Voldaan wordt aan artikel 4 lid 3 van de Wgv. Aan de minimale vereiste afstand tot aan plangebied Boscheind 41 wordt voldaan. Deze afstand voldoet aan artikel 4, lid 1 onder b.

Omgekeerde werking

Tussen de nieuwe woning in het plangebied Boscheind 41 en de diverse veehouderijen in de directe omgeving zijn nog andere woningen gelegen waardoor de betreffende ondernemers niet in hun belangen worden geschaad door de geplande nieuw te bouwen woning in het plangebied Boscheind 41.

Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen in de plangebieden.

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen

moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Aan de genoemde richtafstand van 50 meter wordt niet voldaan. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich aan de zuidzijde van het perceel aan de Boscheind 41 gronden die voor akkerbouw worden gebruikt, op een afstand van 40 meter. Er zijn geen percelen in de directe nabijheid waar kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaatsvindt. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.

De genoemde richtafstand van 50 meter wordt niet gehaald. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemer. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.
3. Rondom het plangebied liggen meerdere akkerbouwgronden. De gronden aan gelegen aan de zuid-, west-, en oostzijde van de projectlocatie zijn eigendom van de initiatiefnemer en zijn niet meer in gebruik als akkerland. Aan noordzijde ligt ook een akkerbouwperceel. De afstand van de woning tot de noordelijke perceelgrens bedraagt 30 meter. De akkerbouw (mais en grasland) vindt niet tot op de perceelgrens plaats, maar tot op een afstand van circa 5 meter daarvan. De afstand van de woning tot de feitelijke akkerbouw aan de noordzijde bedraagt circa 35.

De indicatieve afstand wordt beperkt overschreden voor wat betreft beide het genoemde perceel. Ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel kan worden aangegeven dat tussen dit perceel en de woning een weg is gelegen met daaraan aan beide zijden volgroeide laanbeplanting. Deze laanbeplanting dient er onder meer toe de drift van gewasbeschermingsmiddelen af te vangen. Ook is het zo dat de gewasbeschermingsmiddelen dicht bij de grond gebruikt worden, waardoor er in veel mindere mate sprake is van drift. Op basis van het voorgaande (type kweek, best practices en werkelijke afstanden in relatie tot de omvang van de kweek) is een overschrijding van de indicatieve afstand acceptabel om te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het verleden nooit sprake is geweest van overlast.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is 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 nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen 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. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt 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.

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 gelegen binnen de zone van de Boscheind. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd (K+ Adviesgroep BV d.d. 25 juni 2019). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierbij moet worden opgemerkt dat de na het onderzoek de woning iets is opgeschoven maar de afstand tot de weg (geluidsbron) niet is gewijzigd. Er is geen aanleiding gezien om het onderzoek aan te passen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt;

“De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB (incl. aftrek artikel 110g). Deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.”

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

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.

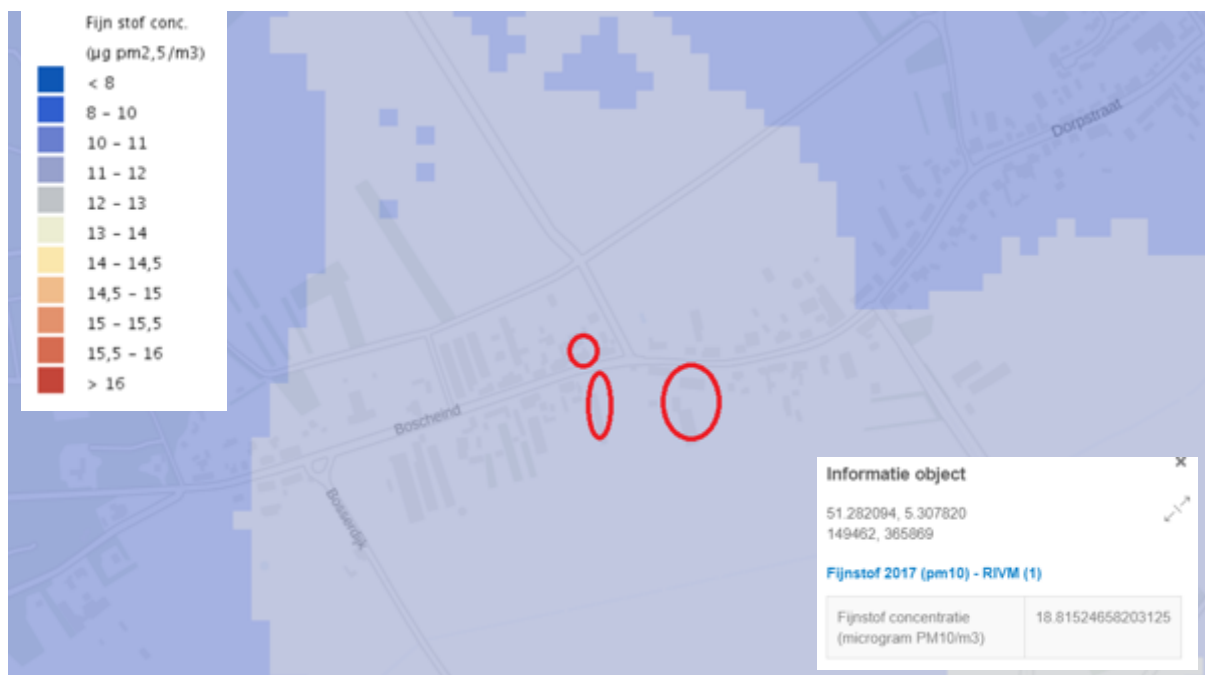
Dit bestemmingsplan betreft het toevoegen van één nieuwe burgerwoning en het omzetten van twee bestaande bedrijfswoningen naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast wordt een deel van het perceel aan de Boscheind omgezet naar een bedrijfsbestemming met opslagfunctie. Overige agrarische bestemmingen worden agrarische percelen zonder bouwmogelijkheden. Deze herziening betreft een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen. Ieder perceel (Boscheind 31, 41 en 31) heeft een eigen (bestaande) 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 betreft geen gevoelige bestemming en 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). Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie fijn stof PM₁₀ op de plangebieden circa 20 µg PM₁₀/m³ bedraagt. Door de luchtkwaliteit in samenhang te zien met het aspect volksgezondheid, endotoxine toetsingskader 1.0, (paragraaf 5.13 van de toelichting) kan er niet zondermeer gesteld worden dat de luchtkwaliteit, voor de bestemming van een nieuwe woning (nummer 41) een goed woon- en leefklimaat biedt.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm10) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Daarom is voor de locatie waar de nieuwe woning wordt bestemd, een berekening gemaakt van de luchtkwaliteit in de omgeving. Het rapport (Tritium, dd 12 mei 2020) van deze berekening is in zijn geheel aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

De jaargemiddelde achtergrondconcentratie bedraagt 19,04 µg/m³ (bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland). Uit de berekening met het programma ISL3a blijkt dat de maximale jaargemiddelde concentratie 20,86 µg/m³ bedraagt. Het aantal overschrijdingen bedraagt maximaal 8 dagen per jaar. Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³ en 35 overschrijdingsdagen. Ter plaatse is met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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 is op de verschillende locaties binnen het plangebied onderzoek gedaan. Het onderzoek (Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Boscheind 31, 34-36 en 41 te Luyksgestel, Aeres Milieu) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Locatie A (Boscheind 31) en locatie B (Boscheind 34-36)

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kunnen beide onderzoekslocaties als "onverdacht" beschouwd worden op het voorkomen van verontreinigingen. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht door de verwijdering/sloop in de jaren 1990 en 2000 en het huidige gebruik als tuin of opslagloods. Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is geen onderzoek naar asbest in de bodem noodzakelijk geacht (onverdacht).

De resultaten van dit vooronderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De verwachte bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Locatie C (Boscheind 41)

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond sterke verhogingen met enkele zware metalen aangetoond zijn. Na uitsplitsing van de sterk verhoogde mengmonsters (MM1, MM2 en MM3) blijkt dat in de grond ter plaatse van boorpunten 01, 02 en 11 een matige tot sterke verhoging van diverse zware metalen aanwezig te zijn.

Verder zijn lichte verhogingen met de overige zware metalen en minerale olie aangetoond. Het freatisch grondwater blijkt licht verhoogd te zijn met barium.

Ter plaatse van o.a. boorpunten 1,2 en 11 is de nieuwbouw van een woning gepland. De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Hiermee wordt vastgesteld of het een puntverontreiniging betreft of er ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De milieuhygiënische conditie van de bodem ter plaatse van de locatie aan de Boscheind 41 vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouwwoning).

De aangetroffen verhogingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Voor de locatie aan Boscheind 41 is vervolgens een nader bodemonderzoek (nader bodemonderzoek, dd 11 mei 2020) uitgevoerd. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit rapport luidt als volgt;

Zintuiglijk werden volledige puin- en betonlagen en volledige zinkassenlagen aangetroffen welke vermengd waren geraakt met de bodem. Verder zijn sporen tot uiterste bijmengingen met puin, asfalt, zinkassen en kolengruis in de bodem waargenomen.

Zware metalen

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met zware metalen afdoende is vastgesteld. De verontreiniging is binnen de onderzoekslocatie in beeld gebracht. De verontreiniging is in het verleden veroorzaakt door het gebruik van zinkassen op de locatie en in de directe omgeving. De zware metalen verontreiniging is derhalve zinkassen gerelateerd. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging na 1987 is ontstaan.

De omvang van de sterke verontreiniging in de grond wordt geraamd op 675 m³ (1.350 m² x 0,5 m). Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbest

In alle sleuven is puin en asbestverdacht materiaal waargenomen. De mate van puin in de grond varieert van een spoortje tot uiterste bijmengingen. Plaatselijk is sprake van een volledige puinlaag vermengd met grond. De verontreiniging is te relateren aan het aanwezige puin. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met asbest afdoende is vastgesteld. De exacte oorzaak van de bodemverontreiniging met asbest is niet bekend. Vermoedelijk is in het verleden bodemvreemd materiaal gebruikt om het terrein mee te verharderen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging na 1 juli 1993 is ontstaan. De totale omvang van de asbestverontreiniging wordt geraamd op 140 m³ (215 m² x 0,65 m²).

Uit de risicobeoordeling blijkt dat voor het toekomstige gebruik als wonen met tuin op basis van het gehalte aan lood sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat de verontreiniging met spoed gesaneerd moet worden.

Uit de beoordeling blijkt dat er voor de asbestverontreiniging formeel geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. De verontreiniging met asbest valt echter binnen de verontreinigingscontour met zware metalen die wel met spoed dient te worden gesaneerd.

Over een oppervlakte van 215 m² is grond zowel sterk verontreinigd met zware metalen als verontreinigd met asbest.

Resumé

De locatie dient voorafgaand aan de herontwikkeling tot wonen met tuin te worden gesaneerd. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (i.c. Omgevingsdienst Zuidoost Brabant).

Het aspect "Bodemkwaliteit" is na sanering geen belemmering voor de beoogde bouw van de nieuwe woning aan Boscheind 41. Een BUS-melding is reeds voorgelegd aan de omgevingsdienst.

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.

Ten behoeve van het beoogde ontwikkeling is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen binnen 1 km gevonden. De projectlocatie is daarmee niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

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 plangebied 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. Middels

deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedgebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk overschreden.

- Boscheind 52 pluimveebedrijf, 880 kg PM₁₀ fijn stof; vereiste afstand 182 meter. De afstand tot plangebied Boscheind 34 bedraagt circa 154 meter, Boscheind 41 bedraagt circa 182 meter, Boscheind 31 bedraagt > 182 meter.
- Boscheind 61 pluimveebedrijf, 2.046 kg PM₁₀ fijn stof; afstand 276 meter. De afstand tot plangebied Boscheind 34 bedraagt circa 240 meter, Boscheind 41 bedraagt circa 235 meter, Boscheind 31 bedraagt > 276 meter.

Het deel van het plangebied aan Boscheind 31 is niet gelegen binnen endotoxine cirkels van de 2 pluimveebedrijven. Het deel van het plangebied Boscheind 34 is wel gelegen binnen beide endotoxine cirkels van de 2 pluimveebedrijven maar dit is een bestaande woning is en er geen toename is van fijn stof PM₁₀.

Voor het deel van het plangebied aan Boscheind 41 is een nieuwe woning gepland. Deze nieuwe woning ligt binnen de endotoxine cirkel van beide pluimveebedrijven. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Om die reden is technisch onderzoek uitgevoerd naar het woon-, en leefklimaat ter plaatse als gevolg van endotoxinen. Dit onderzoek (Agra-Matic dd 5 november 2020) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Omtrent de gezondheidseffecten van endotoxinen wordt steeds meer duidelijk, ook na het verschijnen van het toetsingskader in 2016. Bekend is dat fijn stof een belangrijke drager is van endotoxinen en dat endotoxinen voor met name kwetsbare groepen kunnen leiden tot gezondheidseffecten. Er is in dit woon- en leefklimaat onderzoek gebruik gemaakt van de meest actuele kennis omtrent modelberekening van endotoxinen.

Hierbij is ten opzichte van het endotoxinentoetsingskader 1.0 gemotiveerd afgeweken van de uitgangspunten door een gewogen emissiepunt te hanteren en ten opzichte van dat punt de afstand te berekenen. Hiermee is een beoordeling gemaakt voor deze locatie die recht doet aan alle relevante factoren zoals de verschillen aan fijn stof emissies tussen de stallen.

Uit de berekeningen blijkt als rekening wordt gehouden met de feitelijke en vergunde bedrijfssituatie er voldoende afstand is tussen de beoogde nieuwe woning en het bedrijf aan de Boscheind 61 om een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van endotoxinen te garanderen ter plaatse van de beoogde woning aan de Boscheind 41. Hierbij moet wel worden aangetekend dat op basis van dit rapport het advies is om in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen ter plaatse van de beoogde woning die aansluit bij de toetsingspunten die zijn gebruikt in dit rapport. De bouw van een woning buiten deze toetsingspunten kan mogelijk wel leiden tot overschrijdingen op het gebied van endotoxinen.

In het bestemmingsplan is met een aanduiding op de verbeelding de zone aangeduid waarbinnen de bouw van verblijfsruimten is uitgesloten. Op die manier is verzekerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geitenhouderijen

Op circa 3.500 meter van het initiatief is een geitenhouderij gesitueerd op het adres Weebosch 2. Op basis van verschillende onderzoeken (zie onderstaand) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt.

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 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 (*Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen – d.d. 17 oktober 2017*).

Conclusie geitenhouderijen

Gekeken naar de aard- en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen>. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate grote dat de risico's voor volksgezondheid (on)voldoende worden beperkt.

5.14 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een “ontstening” van het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de voormalige kippenschuur aan de Boscheind 42 gesloopt. Hiervoor komt 850m² bebouwing vrij en vindt daarmee ontstening plaats. In ruil daarvoor wordt op hetzelfde perceel één nieuwe woning gerealiseerd.

Daarnaast zorgt het voorliggende bestemmingsplan er voor dat per saldo, namelijk door het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen (en deels bedrijf), minder bouwmogelijkheden worden toegestaan. Dit komt tegemoet aan een verder versterking van het buitengebied.

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 2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017. 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 "Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden 1", "Bedrijf" en "Wonen". Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden 1

Deze bestemming is overgenomen uit het moederplan. Het betreft de gronden die buiten enige ontwikkeling liggen. Bestaande bouwvlakken zijn verwijderd waardoor bouwmogelijkheden zijn uitgesloten.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf regelt het gebruik van de gronden en gebouwen voor bedrijfsmatige functies (opslag en werkplaats) en de bedrijfswoning. De specifieke activiteiten zijn bestemd en de maximale oppervlakten in de regels vastgelegd. In de regeling is een verplichting opgenomen voor sloop van bestaande gebouwen aan Boscheind 41.

Wonen

De woonfunctie voor de bestaande woningen in het plangebied wordt middels deze bestemming bestemd. Voor de nieuw te bouwen woning zijn, zoals hiervoor toegelicht andere bouw mogelijkheden opgenomen voor de bijbehorende bouwwerken. In de regeling is een verplichting opgenomen voor realisatie en behoud van de landschappelijke inpassing.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3, 4.1 en 6

De dubbelbestemmingen uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 afwijkingsregels

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

Overige regels

In deze regels is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen en zijn regels voor parkeren, laden en lossen opgenomen.

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 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van de voorgenomen plannen op de hoogte gesteld. Omwonenden hebben allen zicht op de locaties binnen het plangebied en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met de voorgenomen ontwikkeling. Een enkeling heeft aangegeven blij te zijn met het saneren van de voormalige kippenstal op nummer 31. Met de functiewijzigingen op nummer 34 en 41 hebben de omwonenden aangegeven geen problemen te hebben aangezien de wijzigingen ten opzichte van de reeds bestaande situatie nihil zijn.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Boscheind 31, 34 en 41” 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. Op 20 april 2021 heeft het Waterschap positief gereageerd op het planvoornemen en verzocht de verplichting voor berging van hemelwater ook voor de bestemming ‘Bedrijf’ op te nemen en de verplichting ook te doen gelden voor erfverharding. Daarnaast is verzocht het waterbeleid te actualiseren naar de op 1 april 2021 geactualiseerde Keur. Op 19 mei 2021 heeft de Provincie Noord-Brabant positief gereageerd op het planvoornemen en gewezen op de verplichting om voor vaststelling van het plan de ruimte-voor-ruimte titel beschikbaar te hebben. Hieraan zal worden voldaan.

8.3 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

- Bijlage 1: LIR-berekening, BuroGkracht dd 10 juni 2020;
- Bijlage 2: AERIUS-berekening, BuroGkracht dd 27 november 2019
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna, uitgevoerd door IJzerman advies, d.d. 7 juli 2019;
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, uitgevoerd door K+ Adviesgroep BV, d.d. 25 juni 2019;
- Bijlage 5: Luchtkwaliteitsonderzoek, uitgevoerd door Tritium advies, d.d. 12 mei 2020;
- Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Aeres Milieu, d.d. 21 oktober 2019;
- Bijlage 7: Nader bodemonderzoek, uitgevoerd door Tritium advies, d.d. 11 mei 2020.
- Bijlage 8: Woon- en leefklimaat onderzoek – Endotoxinen, Agra-Matic, d.d. 5 november 2020