

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel”
Gemeente “Bergeijk”

Datum: 30 mei 2024

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPLmee2024-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	LIGGING PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1	INLEIDING	24
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	24
5.3	WATER	26
5.4	NATUUR	28
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING	31
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	32
5.8	GELUID	33
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	35
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	36
5.13	GEZONDHEID	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	38
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	38
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	42
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	42
8.2	VOOROVERLEG	42
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	42
SEPARATE BIJLAGEN		43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het terrein gelegen tussen de bestaande woningen aan Kerkstraat, Meerendreef, Doolhof en Dorpstraat in Luyksgestel wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling beoogd. Het plan voorziet in de bouw van 4 seniorenwoningen (koop), 10 seniorenwoningen (huur) en 6 starterswoningen (huur).

Het plangebied is onderdeel van het bestaande perceel aan Dorpstraat 64 en is voor woondoeleinden bestemd. Op grond van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' later herzien 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' is de bouw van nieuwe woningen echter niet mogelijk doordat een bouwvlak ontbreekt. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk in het dorp Luyksgestel en maakt onderdeel uit van een bestaand woongebied. Het plangebied is onderdeel van het perceel kadastraal bekend nummer 1034 (sectie F, Bergeijk). Het plangebied wordt ontsloten op de bestaande woonstraat Meerendreef over het bestaande perceel aan Meerendreef 2 (Sectie F – 1133).

Het plangebied heeft een oppervlak van 4976 m². Onderstaande luchtfoto geeft zicht op de ligging ten opzichte van de kern van Luyksgestel.



Situering locatie in het dorp Luyksgestel (bron: kadastralekaart.com)

Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is onderdeel van het bestaande perceel aan Dorpstraat 64 en Meerendreef 2 en wordt daarvan afgesplitst. Doordat het plangebied deels is gelegen aan Meerendreef is een zelfstandige ontsluiting van het perceel mogelijk.



Plangebied in rood, bron: kadastralekaart.com

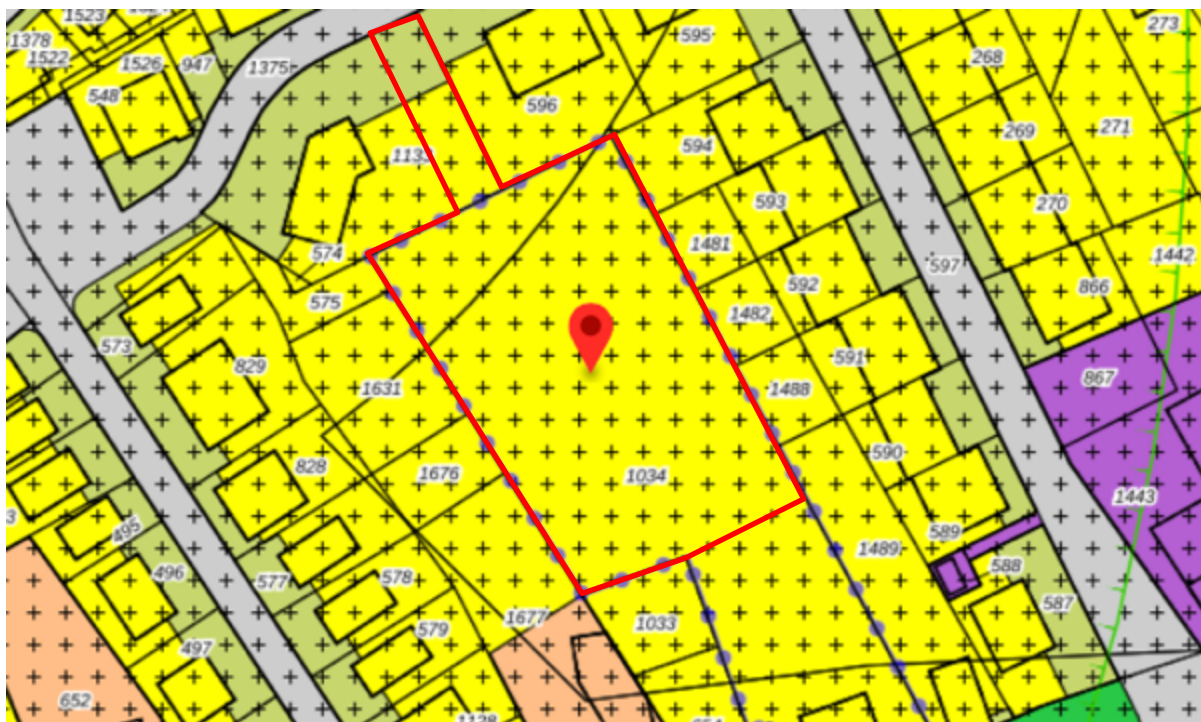
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om binnen het plangebied 20 nieuwe woningen voor senioren en starters te kunnen realiseren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' later herzien 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014'.

De bestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3 en 4.1" ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige waarden. Tevens geldt de aanduiding 'Molenbiotoop' ter bescherming van de karakteristiek en werking van de in de nabijheid gelegen molen. Bouwen van woningen is alleen toegestaan ter plaatse van bouwvlakken. Deze ontbreken, waardoor het bouwen van nieuwe woningen niet mogelijk is. Voor het openbaar gebied dient de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' onderdeel van het plangebied te zijn. Deze ontbreekt in het vigerend plan. De volgende afbeelding toont in rood de ligging van het plangebied in het vigerend plan.



Uitsnede verbeelding “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012’ later herzien ‘Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014””, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 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 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand erf van de bestaande woning aan Dorpstraat 64 in Luyksgestel. Het betreft een braakliggend terrein dat door andere woonpercelen is omzoomd. Voor de ontsluiting van het nieuwe woonbuurtje wordt een strook van het perceel aan Meerendreef 2 benut. Deze strook is nu onderdeel van de tuin van de bestaande woning.

De omliggende woningen zijn vrijstaand en grenzen met de achtertuin aan het plangebied. Deze woningen beschikken over het algemeen één bouwlaag met een kap. De maximaal toegestane goothoogte van de bestaande woningen bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte 11 meter.

Ter plaatse van de woning aan Meerendreef 2 wordt de toegang tot het woonbuurtje beoogd. De volgende afbeelding toont de locatie van de entree. De rode pijl duidt de situering van het beoogde woonbuurtje aan.



Foto locatie van de beoogde entree aan de Meerendreef. Bron: google.nl.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde ontwikkeling

Het plangebied is zodanig groot dat er voldoende ruimte is ten behoeve van het bouwen van het beoogde programma. De beoogde nieuwe woningen worden allen met de achtertuinen aan de bestaande achtertuinen van de omliggende woningen gepositioneerd. Op die manier wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Voor de meeste van de omliggende woningen geldt dat ze bestaan uit twee lagen met een kap. De nieuwe woningen zullen bestaan uit één laag met kap. Hierbij zal aan de zijde van de bestaande woningen de goot worden verlaagd tot 4 meter. Dit wordt gedaan met het oog op behoud van voldoende openheid tot de bestaande woonpercelen. De goot aan de binnenzijde van het woonbuurtje is 6 meter. De woningen worden allen gepositioneerd rond een centraal woonerf. In dit woonerf wordt een deel van de benodigde parkeergelegenheid gepland. Het binnenterrein krijgt een groene uitstraling. De toegangsweg wordt geflankeerd door een groenzone ter verzekering van de privacy van de aanliggende percelen.

De volgende afbeelding toont de opzet van het stedenbouwkundig plan voor de locatie.



Opzet van het stedenbouwkundig plan. Bron: Franken Architectuur

Met dit bestemmingsplan worden 20 woningen mogelijk gemaakt. Vier grondgebonden seniorenwoningen voor de huur en vier grondgebonden koopwoningen voor senioren.

In het midden van het plan zijn rond het centrale erf 12 duplexwoningen gepland. In de vorige afbeelding zijn deze met C-D aangeduid. Zes huurwoningen op de begane grond zijn voor senioren en hebben een volwaardig woonprogramma op de begane grond. Op de verdieping zijn zes huurwoningen voor starters voorzien. De volgende afbeelding is het profiel van het beoogde woonerf ter plaatse van de 12 duplexwoningen. Rechts en links van de afbeelding zijn de bestaande woningen aan Doolhof en Kerkstraat aangeduid.



Profiel ter plaatse van de 12 duplexwoningen. Bron: Franken Architectuur

De volgende illustraties geven een beeld van het plan. De volgende afbeelding is een vogelvluchtperspectief van de planopzet. De afbeeldingen daarna geven impressies van de nieuwe woningen.



Vogelvluchtperspectief. Bron: Franken Architectuur

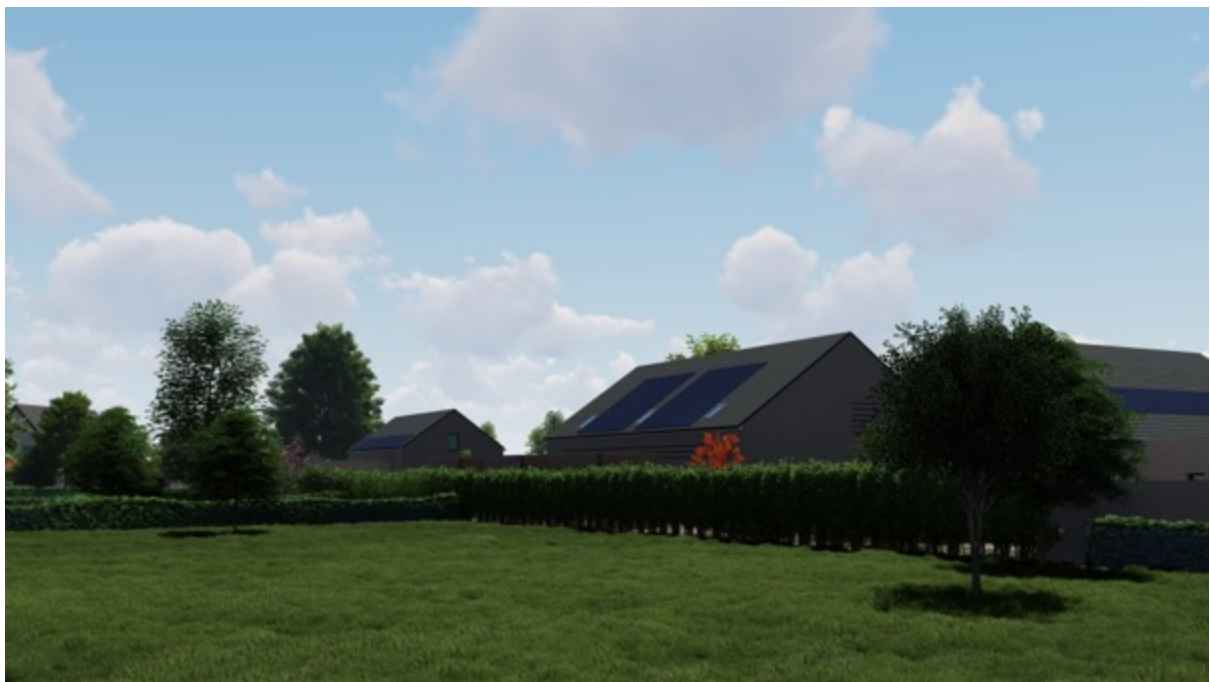


Zicht op de grondgebonden woningen. Bron: Franken Architectuur



Zicht op de duplexwoningen. Bron: Franken Architectuur

De volgende afbeeldingen geven zicht op het plan vanuit de bestaande omliggende achtertuinen.



Zicht vanuit de bestaande achtertuinen op het plan. Bron: Franken Architectuur



Zicht vanuit de bestaande achtertuinen op het plan. Bron: Franken Architectuur

De volgende afbeelding geeft een impressie van het plan vanaf de entree tot het gebied.



Zicht op het plan vanaf de entree. Bron: Franken Architectuur

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een

drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beoogde herziening waardoor de bouw van 20 nieuwe woningen mogelijk maakt, valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

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

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

De voorgenomen wijziging maakt het mogelijk 20 nieuwe woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. De bouw van 20 woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is wel een “woningbouwlocatie” en daarom een stedelijke ontwikkeling.

In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. Toetsing aan de ladder is daarom aan de orde. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Ja, de ontwikkeling van 20 woningen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is een hoge vraag naar woningen in de gemeente Bergeijk waaronder ook het dorp Luyksgestel. In het plan is een gemengd aanbod beschikbaar aan grondgebonden en duplexwoningen, voor specifieke doelgroepen zowel in de huur-, als koopsector. Dit bevordert de doorstroming. De behoefte is concreet en de ontwikkeling is voorzien in het woningbouwbeleid van de gemeente.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma dat elke 3 jaar wordt geactualiseerd met de provinciale prognose (laatste actualisatie 2020). In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten

binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2021 sprake van ca. 300 woningen die zijn vastgelegd in harde plancapaciteit. Volgens de provinciale woningbehoefteprognose (2020) is er in de gemeente Bergeijk voor de komende 10 jaar een behoefte aan 600 woningen. Dit geeft ruimte voor nieuwe bouwinitiatieven. Er is immers nog ruimte voor ca. 300 woningen. Hiervan zijn al wel een aantal woningen voorzien in plannen die in voorbereiding zijn (zachte plancapaciteit).

Totaal zullen in het plangebied 20 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze nieuwe woningen op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Luyksgestel. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied is gelegen tussen bestaande woningen. Er is sprake van een stedenbouwkundig samenspel.

Vraag 4. Waarom kan de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden?

Deze vraag hoeft niet beantwoord te worden aangezien de ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied (vraag 3). Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

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 transitie. 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 ruimtelijke kwaliteit doordat de woningen op een passende wijze stedenbouwkundig zijn. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw kleiner

wordt. Doordat het woningbouwplan specifiek voorziet in een woningtype voor bevolkingsgroepen waar een relatief klein deel van het bestaande woningaanbod voor beschikbaar is, is sprake van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past daarom 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.

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

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

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

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

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Stedelijk gebied” 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.



Uitsnede IOV

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 20 woningen voor doelgroepen waar een relatief gering aanbod bestaat. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit woningen en vult de bestaande stedenbouwkundige structuur op een goede wijze aan. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. Het bestaand bebouwingspatroon van de omgeving wordt aangevuld. De afmetingen voor de nieuwe woningen zijn gelijk aan die van de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

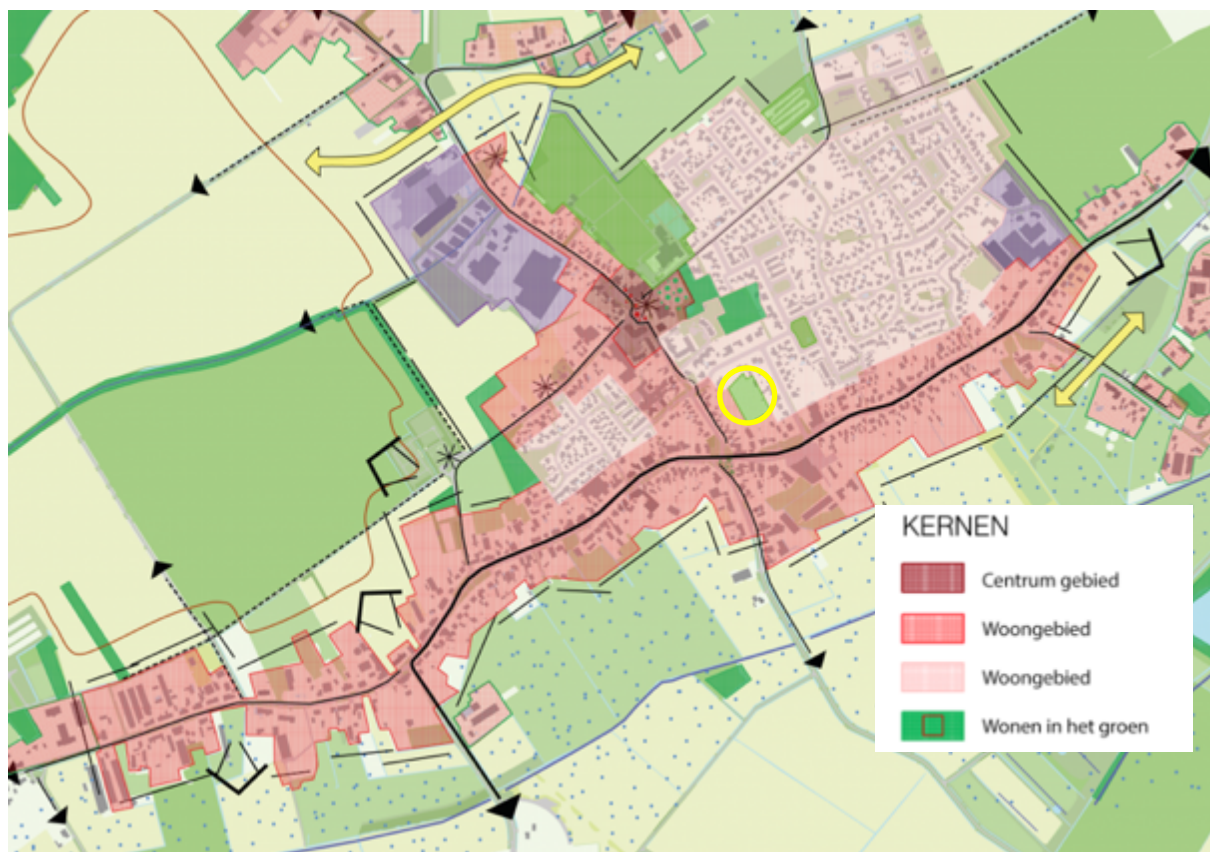
4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bergeijk

De omgevingsvisie van de gemeente geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruitziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

In de omgevingsvisie zijn voor de gemeente de richting en ambities bepaald. De uitvoering hiervan strekt zich uit van korte naar lange termijn, afhankelijk van het opstellen van concrete plannen, maatregelen en financiering. Het initiatief ligt daarbij zeker niet altijd bij de gemeente. De omgevingsvisie biedt een handvat voor vernieuwing en initiatieven vanuit de samenleving en nodigt hier nadrukkelijk toe uit.

In de Omgevingsvisie is per deelgebied de kernkwaliteiten, de opgaven en koers bepaald. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Luyksgestel'. De volgende afbeelding toont een uitsnede uit het kaartbeeld met een uitsnede van de legenda van de Omgevingsvisie. In geel is het plangebied aangeduid.



Uitsnede kaartbeeld Omgevingsvisie

Het plangebied heeft binnen het 'Woongebied' van Luyksgestel geen functie in de Omgevingsvisie.

De kern Luyksgestel is de meest zuidwestelijke kern van de gemeente en ligt aan de route naar Lommel (België). Luyksgestel is van de Bergeijkse dorpen het verst weg gelegen van Nederlandse stedelijke bebouwingsconcentraties. Het dorp is gelegen in de omgeving van een hoofdzakelijk groene

en landelijke omgeving. De structuur van het dorp is geconcentreerd parallel aan de lijn van de Bosscherweijerloop. Latere uitbreidingen zijn vooral in het noorden gelegen. Mede hierdoor zijn de twee eerstgenoemde bebouwingsconcentraties langzaam aan elkaar gegroeid. De buurten zijn min of meer planmatig uitgebreid met kleinere ontwikkelingen.

Nieuw ontwikkelingen zijn het meest logisch aansluitend op het historisch patroon van groei in noordoostelijke richting. In de afgelopen jaren is de wijk Tiliaans verder ontwikkeld. Logisch is dat verdere woningbouwontwikkeling op de akkerpercelen ten noorden of ten oosten hiervan worden uitgevoerd. Ook binnen de kern zijn er nog mogelijkheden voor woningbouw, onder andere op (voormalige) bedrijfslocaties

Met de beoogde ontwikkeling wordt een beschikbare mogelijkheid om woningbouw binnen de kern te realiseren benut. De beoogde nieuwe ontwikkeling geeft hiermee vorm aan de kansen die in de Omgevingsvisie voor woningbouw worden benoemd. Hiermee wordt de kwaliteit en identiteit van het woongebied versterkt.

De beoogde ontwikkeling past binnen de ambities en opgaven zoals verwoord in de Omgevingsvisie Bergeijk.

Kempische visie op wonen 2019-2023

De gemeente Bergeijk heeft in afstemming met de buurgemeenten Bladel, eersel en Reusel-De Mierden haar ambities op het vlak van volkshuisvesting en woonbeleid uiteengezet in de Kempische visie op wonen 2019-2023.

Deze Kempengemeenten hebben veel met elkaar gemeen, maar er zijn ook verschillen. Niet alleen tussen gemeenten, maar zeker ook tussen kernen. Bijvoorbeeld als het gaat om het voorzieningenniveau, woningaanbod, demografische trends en de sociale cohesie. Het is belangrijk dat deze diversiteit in de regio gewaarborgd blijft. De uitgangspunten in deze visie gelden voor iedere gemeente in de Kempen, maar het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke thema's op het vlak van het wonen lokaal beleid te voeren. In de komende jaren zullen gemeentelijke woonvisies in de Kempengemeenten wellicht herijkt worden. Op dat moment wordt de Kempische visie op wonen het uitgangspunt voor de gemeentelijke woonvisie (en daarmee het leidende beleidskader voor wonen).

In de visie is een aantal speerpunten benoemd als ambities voor het woonbeleid. Relevant voor de beoogde bouw van de nieuwe woning is onder andere speerpunt 1: Versnellen van de bouwproductie... op een zorgvuldige manier. Dit betekent onder andere dat er meer ruimte moet zijn om in te spelen op de vraag naar woningen, dat inbreiden boven uitbreiden gaat en dat rekening gehouden moet worden met de beperkte ruimte in sommige dorpen.

Het beoogde plan voorziet in het benutten van een onbebouwd terrein binnen de bebouwde kom dat voorziet in een actuele vraag. De inpassing houdt bovendien rekening met de beschikbare ruimte binnen de omgeving en is zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast.

Lokaal Volkshuisvestingsprogramma

Op 26 maart 2020 heeft de gemeente Bergeijk het lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hierbij zijn de volgende maatregelen ingesteld om de lokale woningbouwopgave de komende jaren te kunnen stimuleren opgenomen:

1. Bijdrage/ korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen
2. Mogelijk maken van preventieve mantelzorgwoningen
3. Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)
4. Mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten
5. Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond
6. Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw
7. Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)

Met het plan worden voor 6 van de 20 woningen voorzien in sociale huur en 6 doelgroepenwoningen. Aan het streven van de gemeente om 30% van de woningen bij nieuwe ontwikkelingen te voorzien in

sociale huur wordt voldaan.

Het plan levert een bijdrage aan de realisatie van sociale huur. Er wordt voldaan aan het volkshuisvestingsbeleid.

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.

Parkeren

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 6 sociale huurwoningen en 6 doelgroepenwoningen, 4 half vrijstaande huurwoningen en 4 half vrijstaande koopwoningen worden toegevoegd. De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2022. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

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

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

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

Voor een sociale huurwoning en voor de doelgroepenwoning is de parkeernorm 1,6 per woning. Voor vier half vrijstaande koopwoningen is de norm 2,2 plaatsen per woning en voor vier huurwoningen in de vrije sector is de parkeernorm 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal betekent dit een parkeerbehoefte van 36 plaatsen. Hiervan worden er 28 in het openbaar gebied binnen het plan aangelegd. Bij 8 woningen is bovendien gelegenheid voor het stallen van auto's op het eigen erf. Hierdoor is er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied beschikbaar om aan het parkeerbeleid van de gemeente te kunnen voldoen.



Ligging parkeervoorzieningen. Bron: RA+Ingenieurs

Ontsluiting

De ontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren insteek op de Meerendreef. De rest van het plangebied is omsloten door woningen waardoor een eventuele tweede ontsluitingsmogelijkheid niet mogelijk is. Met het oog op de inpassing van een veilige en goede ontsluiting van het plangebied is een verkeerstoets uitgevoerd. Deze toets (RA+ Ingenieurs, dd 26 januari 2024) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

De beoogde ontwikkeling van 20 woningen aan de Meerendreef zorgt voor een maximale toename van 130 tot 150 verkeersbewegingen per etmaal (van/naar). Naar verwachting zal deze verkeerstoename minder groot zijn omdat de doelgroep senioren gemiddeld gezien minder ritten per dag met de auto maakt. Deze verkeersgeneratie betekent voor de Meerendreef ca. 70 extra verkeersbewegingen bij een 50-50 toedeling van het verkeer. De totale verkeersomvang wordt dan ingeschat op 400 tot 500 mvt/etmaal. Deze aantallen liggen ruim onder het intensiteitscriterium van 5.000 mvt/etmaal. Vanuit deze achtergrond heeft de verkeerstoename van de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige nadelige effecten voor een veilige verkeersafwikkeling op de Meerendreef en omliggende wegen. Dit is ook niet van toepassing voor de aanwezige school-thuisroute.

Voor het woonhofje is een nieuwe aansluiting op de Meerendreef voorzien. Voor de verkeersveiligheid is het van belang dat kruispunten tijdig zichtbaar en herkenbaar zijn (waarneembaarheid). Daarnaast is het uitzicht van belang om tijdig het (voorrangsgerechtigde) verkeer te kunnen overzien. Bij het handhaven van de bestaande hagen op eigen perceel is sprake van onvoldoende zicht waardoor de verkeersveiligheid negatief kan worden beïnvloedt. Een uitritconstructie wordt voorgesteld voor een veilige nieuwe aansluiting. Met deze oplossing moet het verkeer van het woonhofje voorrang verlenen aan verkeer op de Meerendreef. Hierdoor naderen zij het kruispunt met gepaste snelheid en is de situatie meer overzichtelijk. Ondanks de afwijkende situatie van een uitritconstructie in een 30-zone leidt dit niet tot een onduidelijke verkeerssituatie. De beoogde uitritconstructie kan in deze situatie prima functioneren als toegang voor het bestemmingsverkeer. De afstand tussen de aanwezige S-bocht en de nieuwe aansluiting is voldoende kijkend naar de remweg bij 30 km/uur.

Bij de bouwplanuitwerkingen zal een verkeersveilige en overzichtelijke aansluiting in de vorm van een uitritconstructie worden aangelegd conform de eisen van gemeente en veiligheidsdiensten.

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

5.3 Water

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

Waterschap de Dommel

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. De grenswaarde waaraan getoetst wordt is een verhardingstoename van 500 m² of meer. In dat geval dient er rekening gehouden te worden met een wateropgave van 60 mm per m² aan verhardingstoename.

Met het planvoornemen is sprake van een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m². Er geldt vanuit de Keur daarom een compensatieverplichting.

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 overtollige 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. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is voor deze ontwikkeling dus vanuit het gemeentelijk beleid ook verplicht gesteld.

Situatie plangebied

De oppervlakte van het plangebied is 4.976 m². Als gevolg van de ontwikkeling zal de verharding als gevolg van het dakvlak, de aanleg van het openbaar gebied en erfverhardingen met meer dan 50 m² die door het gemeentelijk beleid, maar ook meer dan 500 m² die door het Waterschap als ondergrens wordt gehanteerd, toenemen.

Toekomstige verharding

Voor de nieuwe ontwikkeling is in deze paragraaf uitgegaan van een dakvlak van 1.300 m², bestrating van het openbaar gebied van 1.800 m² en een erfverharding van 700 m². Het plangebied is op dit moment geheel onverhard wat betekent dat sprake is van een toename als gevolg van de ontwikkeling van 3.800 m².

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in de omliggende gebieden van het plangebied is gelegen op 35,10 m (t.o.v. NAP). (bron: dinoloket id: B57B0192). De maaiveldhoogte is gelegen op 36,08 m (t.o.v. NAP). Dit betekent dat de GHG circa 100 centimeter onder maaiveld is gelegen. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

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

Bodem

Op basis van het dinoloket (id: B57B0192) is duidelijk dat de bodem uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Hemelwater

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

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

De gemeente Bergeijk hanteert een bergingseis van 60 mm per m² toename van verharding. Op basis van deze maximale compensatie-eis van 60 mm kan met een verharding van circa 3.800 m² worden uitgegaan van een berging van circa 228 m³. Rekening houdend met de GHG van 1,0 meter onder maaiveld en uitgaande van een minimale drooglegging van 0,1 meter onder maaiveld kan geconcludeerd worden dat er minimaal 0,9 meter aan inschattingsdiepte beschikbaar is. Dit betekent dat voor 228 m³ circa 253 m² beschikbaar moet zijn voor de berging. Binnen de openbare ruimte, eventueel in combinatie met bergingskratten onder toekomstige terreinverhardingen is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. De bergingsopgave zal mogelijk afnemen door het toepassen van halfopen bestrating.

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

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe woningen te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden. Middels een overstort op de te kiezen berging kan bij extreme neerslag een overloop op het bestaand gemeentelijk riool worden gerealiseerd.

Vuilwater

Het vuilwater zal gescheiden worden van het hemelwater en apart aan het gemeentelijk riool worden aangeboden.

Materiaalgebruik

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

Het aspect Water kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. 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.

Beschermde natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzichte van het huidige gebruik, omdat de agrarische bestemming zal worden gestopt. 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.

Soortbescherming

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

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Voor de volledigheid is een Quicksan natuurtoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Het plangebied grenst (600 m) aan een beek dat onderdeel is van de NNB. Op basis van deze QuickScan wordt echter geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/ soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies).

Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door bouwwerkzaamheden, de grondbewerking zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk ook meer geschikt zijn als leefgebied.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen. Voor de ontwikkeling is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage is in zijn geheel als bijlage aan toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de aanlegfase en gebruiksfase van deze nieuwe woningen, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaken. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof" van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

Voor de volledigheid is na actualisering van het rekensysteem AERIUS Calculator de ontwikkeling opnieuw doorgerekend. Voor deze actualisering is een memo opgesteld met de daarbij horende rekenbladen. Dit memo en de daarbij horende geactualiseerde rekenbladen zijn als bijlage aan de toelichting gevoegd.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de natuurwaarden in het plangebied en omliggende natuurgebieden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

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

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 3 en 4.1) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarden hebben bepaald dat voor bodemverstoringen van 250 m², respectievelijk 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. Voor de beoogde ontwikkeling is inzicht nodig in de eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch vooronderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Het plangebied ligt vermoedelijk op de overgang van terrasafzettingsswelingen naar een terrasafzettingssvlakte. Qua bodem worden hoge zwarte enkeerdgronden verwacht. Rondom het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, daarbij zijn vondsten uit de late middeleeuwen, nieuwe tijd en mogelijk prehistorie aangetroffen. De archeologische verwachting voor landbouwers in dit plangebied is hoog en vindplaatsen van jager-verzamelaars worden niet verwacht.

In het plangebied zijn tijdens het veldonderzoek zes boringen verricht. Er is een relatief intacte bodem aangetroffen, bestaande uit een hoge zwarte enkeerdgrond. De top van het plaggendek was in de meeste gevallen wel verstoord/afgeschoven. In sommige boringen was de B-horizont nog aanwezig, elders bevond zich onder het restant van het plaggendek/ het geroerde humeuze pakket de C-horizont.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische resten in situ aanwezig zijn in de bodem. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht, namelijk proefsleuven.

Het PVE voor het doen van het vervolgonderzoek zal ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden voorgelegd waarna het vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd. Doordat de beschermende waarden in dit bestemmingsplan worden overgenomen is verzekerd dat dit onderzoek zal zijn afgerond voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden zijn hierdoor veiliggesteld.

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

Cultuurhistorie

In de nabijheid van het plangebied is een molen aanwezig. Ter bescherming van de werking en uitstraling van dit cultureel erfgoed geldt een molenbiotoop. De regels voor nieuwe bebouwing zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bebouwing op een afstand van meer dan 100 en tot 500 meter gemeten vanaf de molen dient rekening te houden met deze molenbiotoop volgens de formule:

$$H=X/75+0,2*Z.$$

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen

Z = askophoogte (helft van de vlucht van de wieken + belthoogte)

De dichtstbij gelegen nieuwe woning is gelegen op een afstand van minimaal 350 meter. De vlucht van molen De Grenswachter is volgens de molendatabase gelegen op 26,9 meter. De hoogte van de belt is gelegen op 3,80 meter. De askophoogte bedraagt dan 17,25 meter (13,5 + 3,8). Volgens de formule

kan een nieuw gebouw een hoogte hebben van $(350/75 + 0,2 \times 17,25)$ 8,12 meter. Deze hoogte is onvoldoende om het gewenste bouwplan met een maximale bouwhoogte van 9 meter te realiseren echter met toepassing van een afwijkingsregel in het bestemmingsplan kan van de formule worden afgeweken als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt wordt door de nieuw op te richten bebouwing. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, vraagt het college schriftelijk advies bij de molendeskundige.

In kader van de haalbaarheid van de ontwikkeling en dit bestemmingsplan wordt reeds in het kader van de omgevingsdialoog advies gevraagd aan de molendeskundige. Op 10 augustus 2022 is door de molenaar op De Grenswachter advies gegeven. Rekening houdend met het verschil in maaiveldhoogte en het feit dat reeds obstakels tussen de molen en het plangebied zijn gelegen is beoordeeld dat het bouwplan geen grote consequenties zal hebben op het functioneren van de molen.

Een hogere bouwhoogte dan volgens de formule is toegestaan is mogelijk en zal de werking en uitstraling van de molen niet schaden. Middels een binnenplanse afwijking zal vergunning worden verleend om een hogere hoogte dan dat op basis van de molenbiotoop mogelijk is, toe te staan.

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

5.6 Milieuzonering

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

Bedrijvigheid en richtafstanden

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

Zonering of functiemenging

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

Zonering

In de directe nabijheid zijn nauwelijks milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen gelegen. Op circa 12 meter van de dichtstbij gelegen nieuwe woning is een perceel met de bestemming 'Gemengd' aanwezig. De bedrijfsactiviteiten die op basis van deze bestemming zijn toegestaan zijn dienstverlening, detailhandel en kantoren en reiken op basis van de VNG-brochure tot maximaal categorie 1. De richtafstand voor deze categorie is 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

Op circa 70meter van de meest nabijgelegen nieuwe woning is een bestaande bedrijfsbestemming aanwezig. Op basis van de regels van het bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2 toegestaan. De richtafstand voor categorie 2 is 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Op circa 35 meter van het plangebied is de een nutsvoorziening aanwezig. Een nutsvoorziening verhoudt zich goed tot woningen.

De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied met de in de omgeving aanwezige gemengde bestemming (A), de bedrijfsbestemming (B) en de nutsvoorziening (C) en de afstand tot de meest nabijgelegen woningen in het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan met de bedrijfsbestemmingen. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en de belangen van bedrijven worden niet geschaad.

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.

Dit plan betreft de bouw van 20 nieuwe woningen binnen de bebouwde kom van Luyksgestel. De gemeente Bergeijk beoordeelt een dergelijke plan als aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van het besluit MER. Daarom dient een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling overlegd te worden. Deze is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

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;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï. Het plangebied is gelegen binnen de zones van de wegen Dorpsstraat en Vlieterdijk. Een onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï is uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Ten gevolge van het wegverkeer op de beschouwde wegen, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden ten gevolge van de Dorpsstraat en de Vlieterdijk. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 44 dB ten gevolge van de Dorpsstraat (incl. aftrek) en 17 dB ten gevolge van de Vlieterdijk (incl. aftrek). Omdat de locatie binnen de bebouwde kom ligt, is een maximaal te ontheffen waarde van 63 dB toegestaan. Deze wordt dus vanzelfsprekend ook nergens overschreden.

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

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

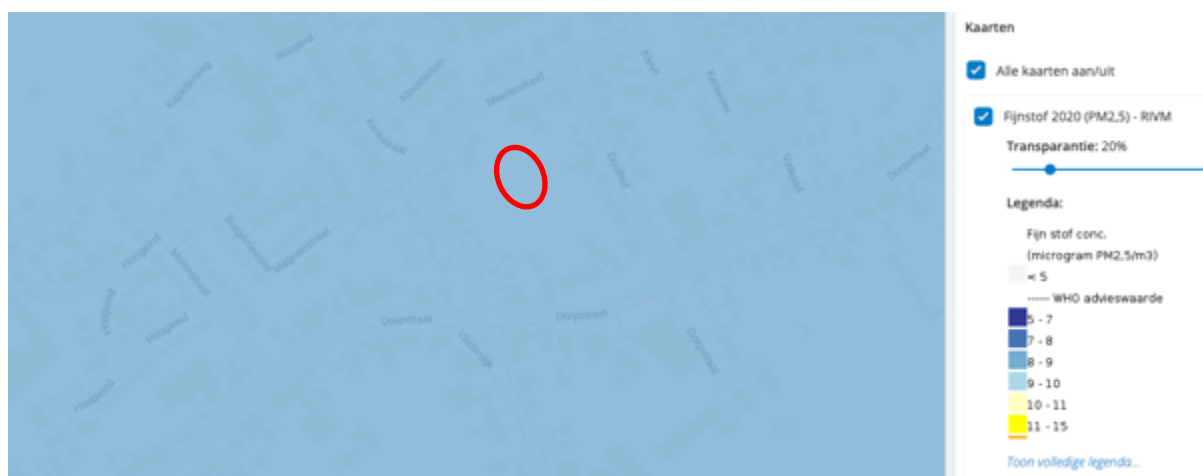
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende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

Dit besluit betreft een de bouw van 20 nieuwe woningen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

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

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



Uitsnede kaart Fijnstof 2020 (pm_{2,5}) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

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

5.10 Bodemkwaliteit

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

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel aangepast. Daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op deze locatie.

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

5.11 Externe Veiligheid

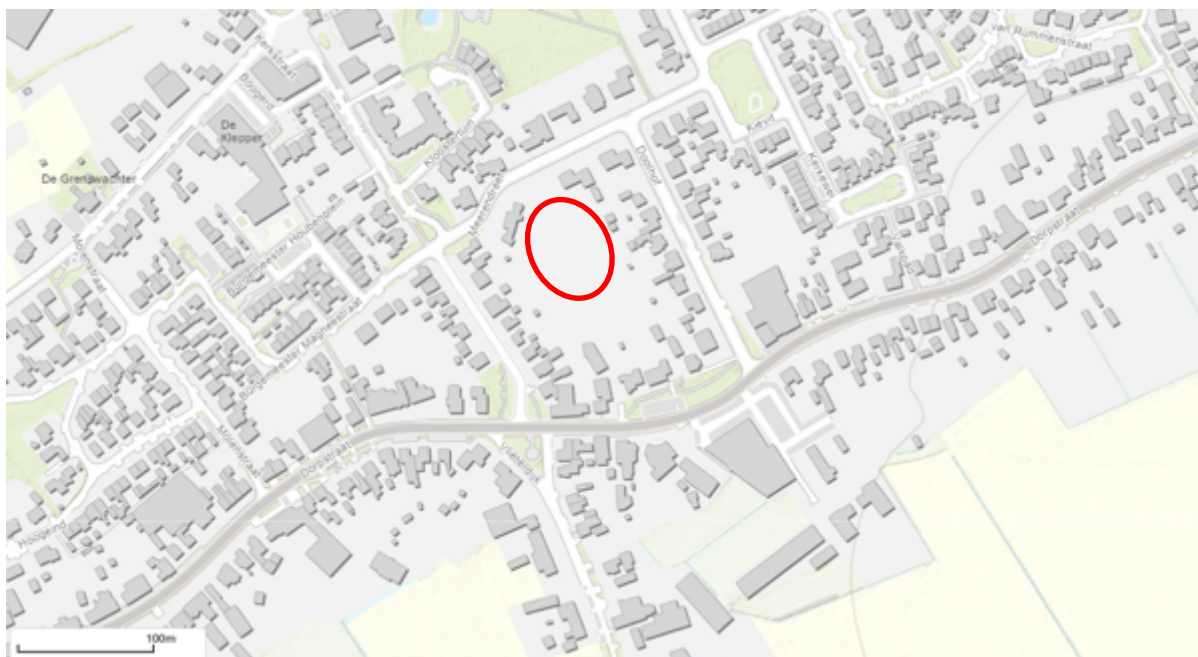
De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige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

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

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

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

Voor de nieuwe woningen is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen of transportroutes) gevonden.



Uitsnede van de risicokaart met in rood de ligging van de projectlocatie. Bron: risicokaart

Hierdoor moet worden geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen binnen een invloedsgebied is gelegen. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering en er kan volstaan worden met de uitgevoerde inventarisatie.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

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

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

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

Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Op 250 meter afstand van het plangebied is aan Vlieterdijk 17 de dichtst bijgelegen veehouderij aanwezig. De vergunning van dit bedrijf is op 6 februari 2020 ingetrokken en heeft daarom geen effecten op de gezondheid.

Geitenhouderijen

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

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

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

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

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012” later herzien in “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014”. 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 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en 4.1'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

De delen van het openbaar gebied die een structureel groen karakter hebben zijn bestemd als groen. Groenvoorzieningen, beplantingen en speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. De bouw van gebouwen is niet toegestaan.

Tuin

Het deel van het plangebied tussen dat is gelegen tussen de gestapelde en de half vrijstaande woningen wordt bestemd als tuin. Binnen deze bestemming is de aanleg en gebruik van een toegangsweg toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De delen van het openbaar gebied die bedoeld zijn voor verkeer en verblijf zijn bestemd als verkeer en verblijfsgebied. Parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, voorzieningen voor water en waterhuishouding en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. De bouw van gebouwen is niet toegestaan.

Wonen

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

Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd om de beoogde woningen te kunnen realiseren. Ter plaatse van het bouwvlak mag een hoofgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Middels een aanduiding is het maximaal aantal woningen en het toegestaan woningtype aangeduid.

Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn middels een specifieke bouwaanduiding aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van de ter plaatse geldende archeologische waarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Archeologie 4.1

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van de ter plaatse geldende archeologische waarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1', in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene regels opgenomen ter bescherming van het karakter en werking van de aanwezige molenbiotoop. De regels zijn gelijk aan de regels in het vigerend plan.

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

De overige regels regelen de voorwaarden ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

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 initiatief van een ontwikkelaar. De grond is in eigendom van een ontwikkelaar 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 ontwikkelaar. De ontwikkelaar 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

Door initiatiefnemer zijn de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. De plannen zijn op 25 oktober 2021 toegelicht en er is een open gesprek daarover gevoerd. Tijdens dit gesprek zijn de aspecten verkeersveiligheid, privacy van omwonenden, de bouwhoogte en het aanbod aan sociale woningen onderwerp van gesprek geweest. Ook bestond er binnen de groep belangstelling voor koop of huur van de voorgestelde woningen. Initiatiefnemer heeft afgesproken in belanghebbenden op de hoogte te houden van de planvorming en voortgang. Contactgegevens zijn overhandigd en belanghebbenden zijn toegezegd te allen tijde contact te kunnen opnemen met initiatiefnemer voor vragen of opmerkingen. De geanonimiseerde versie van het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

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

8.3 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 plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er reacties tegen het plan ingediend. Zo is een nadere studie van de ontsluiting gedaan en is de stikstofberekening geactualiseerd. Het bouwplan is niet gewijzigd.

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. Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Een derde zienswijze is ingetrokken. De samenvatting van de zienswijzen en welke consequenties dit voor het plan hebben gehad zijn in de Nota van zienswijzen en wijzigingen beschreven. Deze is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Vervolgens zal het plan, na behandeling van eventueel ingediende zienswijzen aan de gemeenteraad voor vaststelling worden aangeboden. 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

1. Verkeerstoets, RA+ Ingenieurs
2. QuickScan Natuurtoets, Groenpartner Avereest
3. Voortoets Stikstofdepositie, Van Empel milieuadvies
4. Actualisatie Stikstofdepositie met rekenbladen, Van Empel milieuadvies
5. Archeologisch vooronderzoek, RAAP
6. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
7. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, Jacobs Ingenieurs
8. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma
9. Geanonimiseerde versie verslag omgevingsdialoog
10. Nota van inspraak
11. Nota van zienswijzen en wijzigingen