

BESTEMMINGSPLAN ACHTERSTE LOO NAAST 14 BERGEIJK

NL.IMRO.1724.BPUalo0113-VAST
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Oktober 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Achterste Loo naast 14
IMRO-idn	NL.IMRO.1724.BPUalo0113-VAST
Versie ingediend voorontwerp	Juli 2022
Versie ontwerp	Juli 2023
Versie vastgesteld	December 2023
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.2.1 Ligging plangebied	7
1.2.2 Vigerend bestemmingsplan	8
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
2.2.1 Beoogde ontwikkeling	11
2.2.2 Beeldkwaliteit	11
2.2.3 Landschappelijke inpassing	12
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023	20
3.3.2 Structuurvisie Bergeijk	22
3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties	22
3.3.4 Gemeentelijk woningbouwprogramma	24
4. MILIEUHYGIËNE	25
4.1 Watertoets	25
4.1.1 Inleiding	25
4.1.2 Beleid Waterschap De Dommel	25
4.1.3 Gemeentelijk beleid	27
4.1.4 Omgang met hemelwater	28
4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	29
4.2 Agrarische aspecten	29

4.2.1	Inleiding	29
4.2.2	Geurverordening	30
4.2.3	Veehouderijen in de omgeving	30
4.2.4	Vaste afstand veehouderijen	31
4.2.5	Woon- en leefklimaat	31
4.2.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	32
4.3	Geluidsaspecten	33
4.4	Gezondheid	33
4.4.1	Geitenhouderij	33
4.4.2	Endotoxinen	34
4.4.3	Spuitzones	34
4.5	Wet luchtkwaliteit	35
4.5.1	Inleiding	35
4.5.2	Blootstelling aan verontreiniging	35
4.6	Bodem	37
4.7	Externe veiligheid	38
4.7.1	Inleiding	38
4.7.2	Risico's	38
4.7.3	Risicovolle inrichtingen	39
4.7.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	39
4.7.5	Invloed op het groepsrisico	39
4.7.6	Verantwoording groepsrisico	40
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.8.1	Inleiding	40
4.8.2	Beoordeling van het plangebied	40
4.9	Milieueffectrapportage	41
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	42
5.1	Flora en Fauna	42
5.1.1	Inleiding	42
5.1.2	Gebiedsbescherming	42
5.1.3	Soortenbescherming	42
5.2	Archeologie	43
5.2.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.2.2	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	43
5.3	Cultuurhistorie	45
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Algemene toelichting verbeelding	46
6.3	Algemene toelichting voorschriften	46
6.4	Toelichting bestemmingen	47

6.4.1	Wonen	47
6.4.2	Tuin	47
6.4.3	Groen	47
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	48
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	49
8.1	Inspraakprocedure	49
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	49
8.3	Omgevingsdialoog	49
8.4	Zienswijzen	49

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. AERIUS-berekening
3. Omgevingsdialoog
4. Certificaat bouwtitel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herbestemming van de locatie Achterste Loo ongenummerd (ong.) te Bergeijk, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd als 'Agrarisch'. Beoogd wordt om ter plaatse één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Per besluit d.d. 10 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve worden de bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied middels dit bestemmingsplan herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Achterste Loo, ten oosten van nummer 14, ten zuiden van de kern Bergeijk, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied op luchtfoto weergegeven. Het plangebied is hierbij omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 't Loo' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 april 2011. Daarnaast is op 1 juli 2014 het bestemmingsplan 't Loo Bergeijk, herziening 2014' vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 't Loo'

Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herbestemming van de agrarische bestemming van het plangebied aan de Achterste Loo naar een woonbestemming mogelijk. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 worden de aspecten natuur, archeologie en cultuurhistorie voor het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie E, nummer 2553. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is thans in gebruik als cultuurgrond. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig en tussen de weg en het perceel is een ondiepe zaksloot aanwezig. kenmerkend is het zicht op de kerktoeren van de Sint Petruskerk als men vanuit oostelijke richting het perceel nadert. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto huidige situatie plangebied

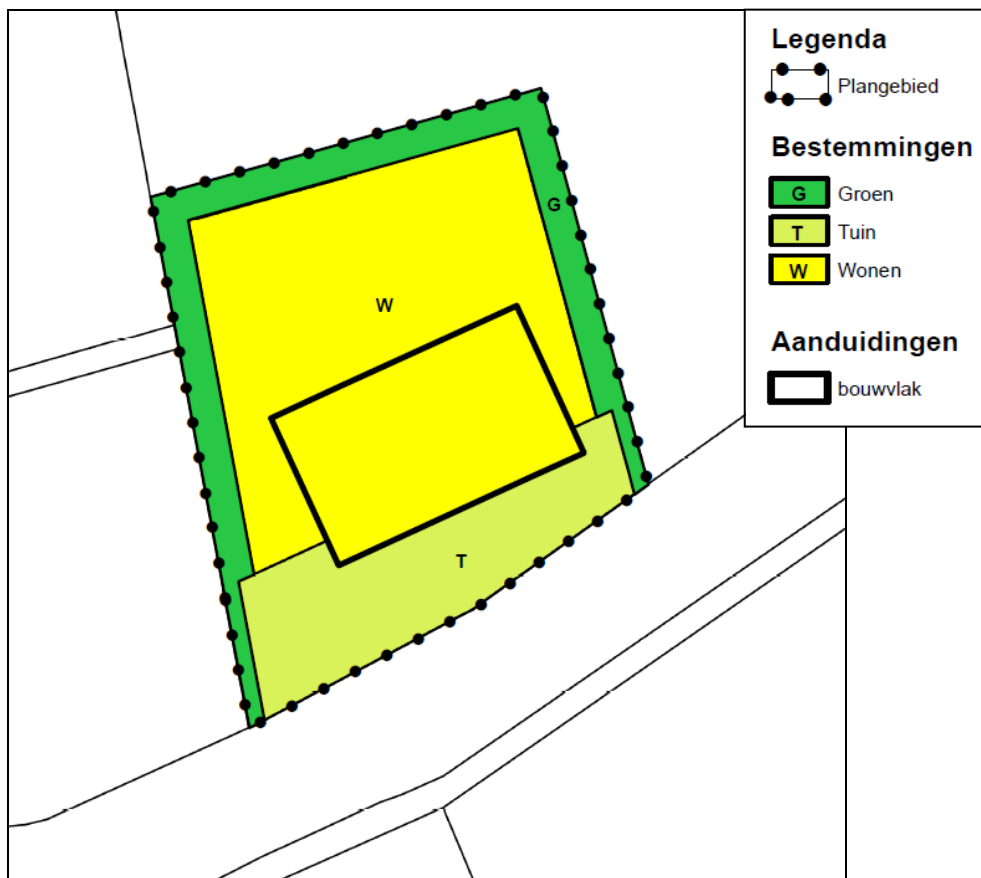


Figuur 5: Zicht op de dorpskern

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt op het perceel één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. de woning wordt gesitueerd naast de bestaande woning op nummer 14 zodat een zichtlijn (35 meter breed) behouden blijft richting de kerktoeren en dorpskern. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tot onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Beeldkwaliteit

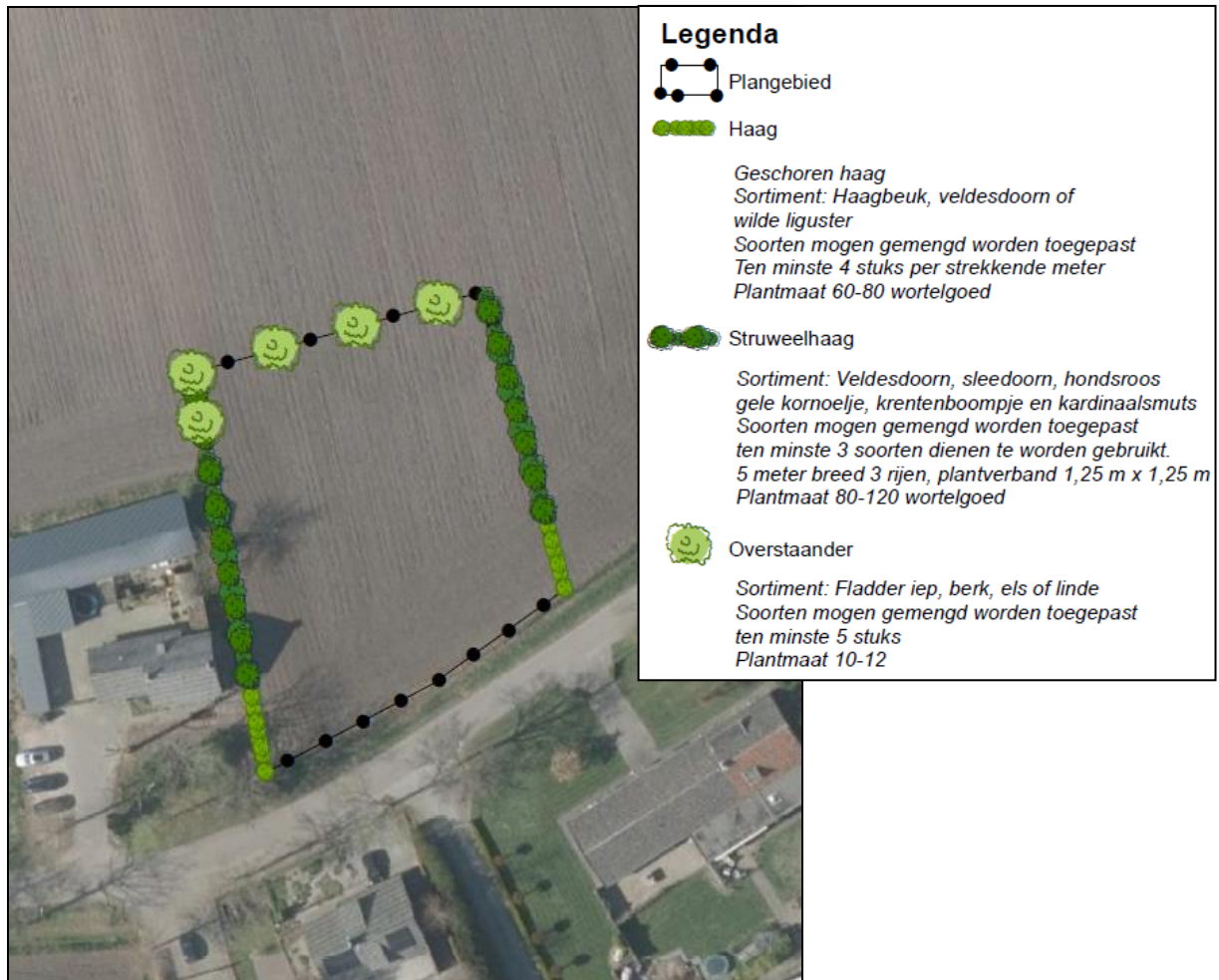
Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit te passen in de omgeving. De woningen zullen een landelijk karakter krijgen en qua bebouwingskarakteristiek aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Navolgende figuur geeft een overzicht van bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 7: woningen in de omgeving van het plangebied

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte kavel zal landschappelijk worden ingepast middels onder anderen nieuwe knip- en scheerhagen, bestaande uit streekeigen beplanting als beuk, haagbeuk en/of veldesdoorn. Deze hagen zullen aan de straatzijde een hoogte kennen van 1 tot 1,5 meter en lopen over in een struweelhaag met een hoogte van circa 2 meter. Aan de noordwestkant zijn overstaanders opgenomen. Vanwege het zicht op de kerktoeren is dit niet aan de oostzijde gedaan. Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 8: Beeld landschappelijke inpassing van het plangebied

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal een eigen ontsluiting krijgen op de Achterste Loo. De toevoeging van één woning zal leiden tot een beperkte toename vervoersbewegingen van personenvervoer over de Achterste Loo. De realisatie van de woning met daar bij behorende vervoersbewegingen leidt niet tot verkeersproblemen.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze verplichting is tevens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten.

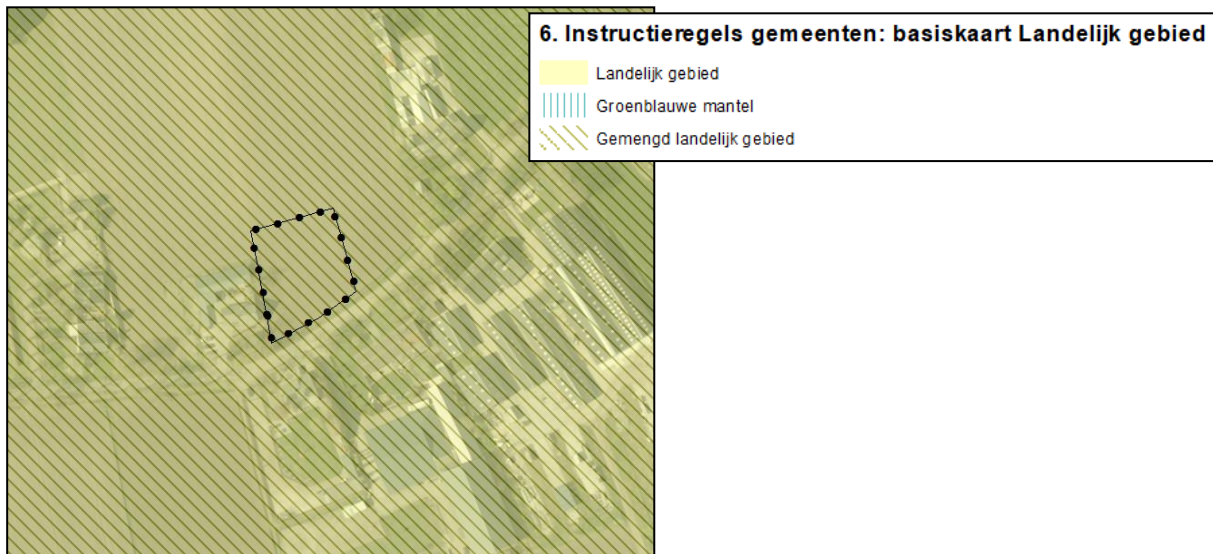
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van 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 alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

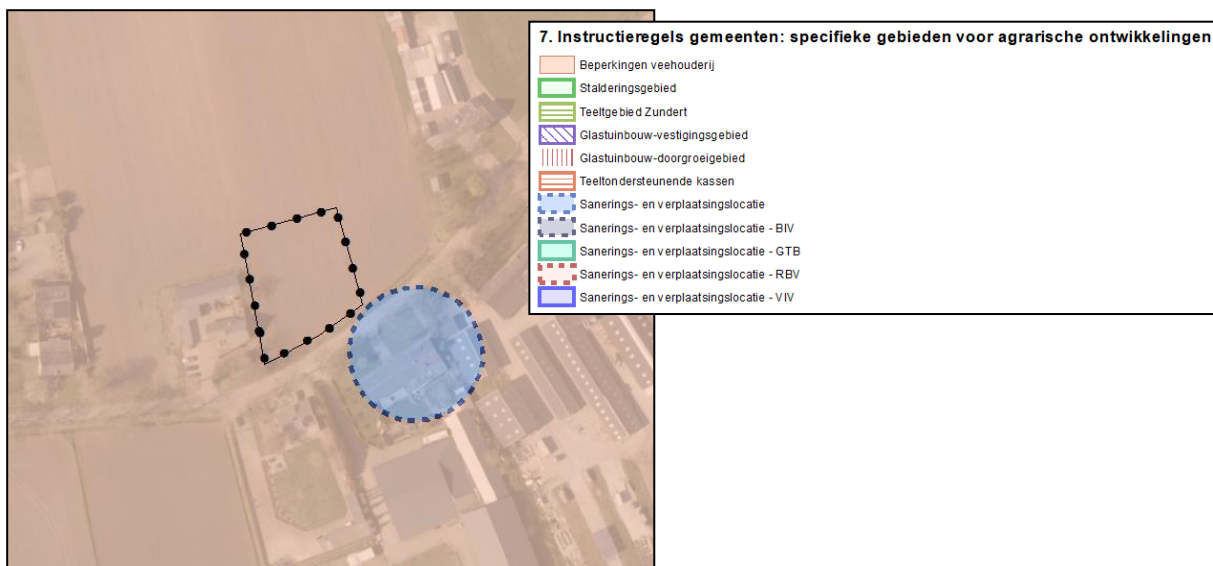
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



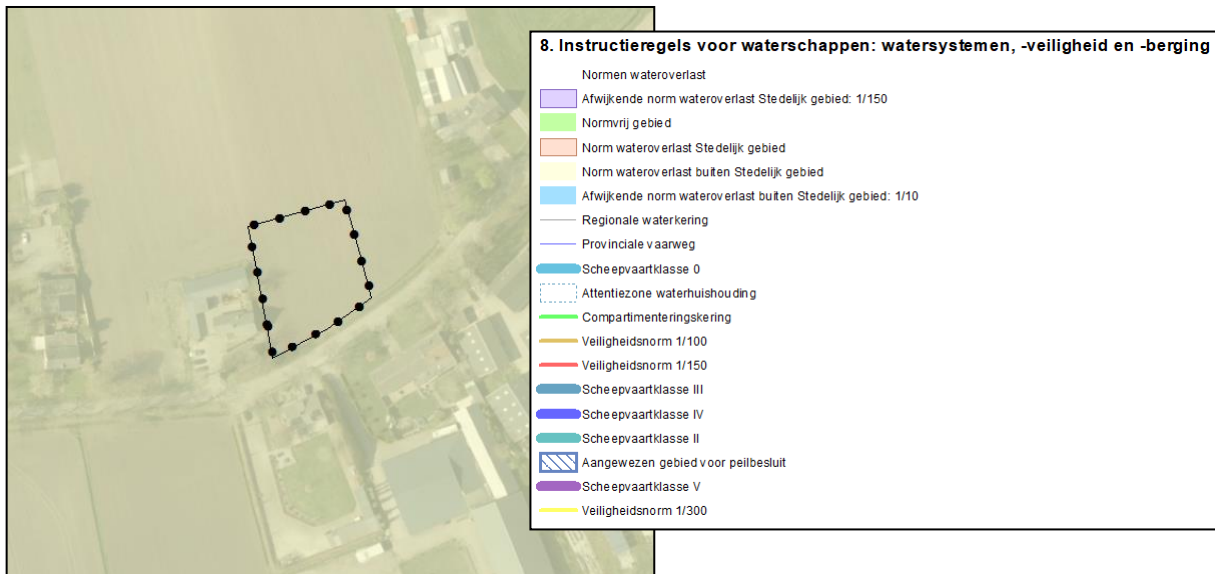
Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Verderop in deze subparagraaf worden de regels die gelden binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.



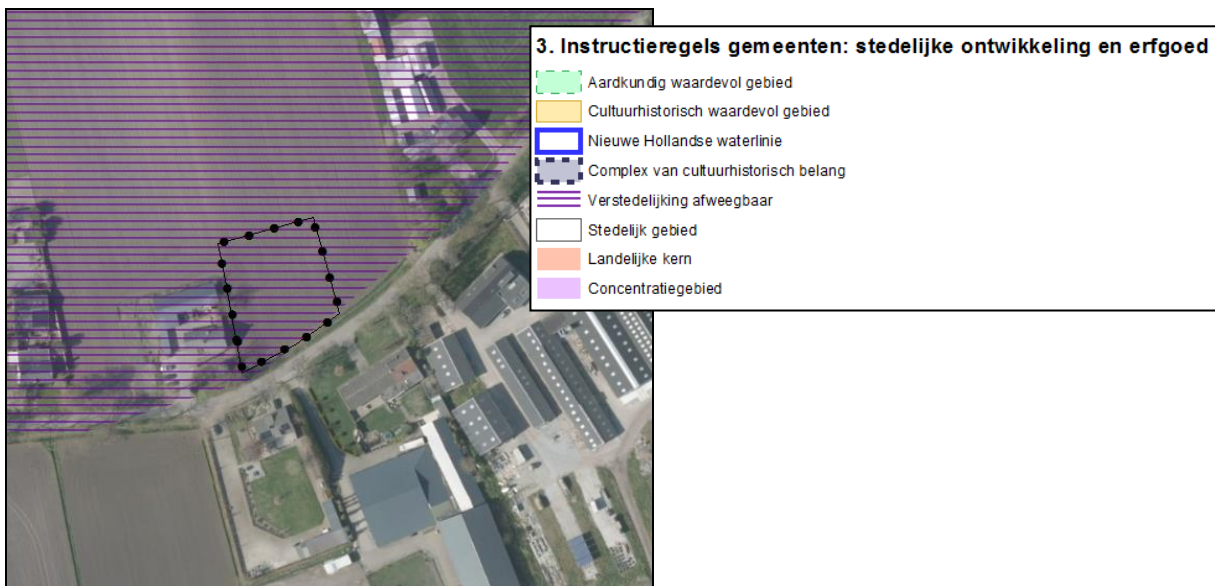
Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Verderop in deze subpragraaf worden de regels die gelden binnen deze aanduidingen nader toegelicht.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Deze regels gelden voornamelijk voor de waterschappen.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit onvoldoende ruimte binnen het Stedelijk gebied aanwezig is, dan is het mogelijk dat een stedelijke ontwikkeling binnen Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel, conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor de omvang van deze kwaliteitsverbetering is het van belang te bepalen in welke categorie een ontwikkeling ingedeeld kan worden. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld. Voor een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling is geen investering in het kader van de landschapsinvesteringsregeling vereist. Wel dient de kavel landschappelijk te worden ingepast met streekeigen beplanting. Hieraan wordt voldaan.

3.2.2.5 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met

uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. Middels onderhavige ontwikkeling wordt enkel een woningbouwkwavel gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.6 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.7 Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;

Gebruik wordt gemaakt van een geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitel wordt als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;

In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Bergeijk.

Bebouwingslint Achterste Loo ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aangrenzend aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk (gebied Loo bij Bergeijk). Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en is voornamelijk in gebruik voor veeteelt. Aangeven is dat verdichting mogelijk is, mits zichtlijnen voldoende worden geborgd. Met onderhavig initiatief wordt hiermee rekening gehouden.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal agrarisch gebied. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn,

zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. De kavel worden landschappelijk worden ingepast.

- 2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.**

Niet van toepassing.

- 3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:**
- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
 - b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
 - c. artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woningen. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.8 Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023

De provincie Noord-Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de 'Kempische visie op wonen 2019-2023' geven de Kempengemeenten als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht, uitgedrukt in een laag en hoog scenario. Gelet op de sterke economische groei en de daarmee gepaard gaande aantrekkingskracht op vestigers nemen we het hoge scenario als richtlijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440

extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028 en voor de gemeente Bergeijk specifiek 630 woningen.

Ruimte voor Ruimtewoningen vallen buiten de plancapaciteit die gemeenten toegewezen krijgen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen.

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen. Uit het recent uitgebrachte woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (2018) is verreweg de grootste woningbehoefte voor de Kempengemeenten te zien bij de grondgebonden koopwoningen tot € 200.000,00 gevolgd door grondgebonden woningen tussen de € 200.000,00 en € 345.000,00. Als regio zijn we van mening dat de meerderheid van de woningzoekenden in de Kempen, ook in de toekomst, op zoek is naar een grondgebonden woning, ook in de huur.

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning betreft een grondgebonden woning in het duurdere segment. Hiertoe wordt dan ook een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning kan als levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.

Aan de te bouwen woning worden duurzaamheidseisen gesteld, onder meer dat deze gasloos wordt verwarmt en/of gekoeld.

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning betreft een grondgebonden woning in het duurdere segment. Hiertoe wordt dan ook een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

3.3.2 Structuurvisie Bergeijk

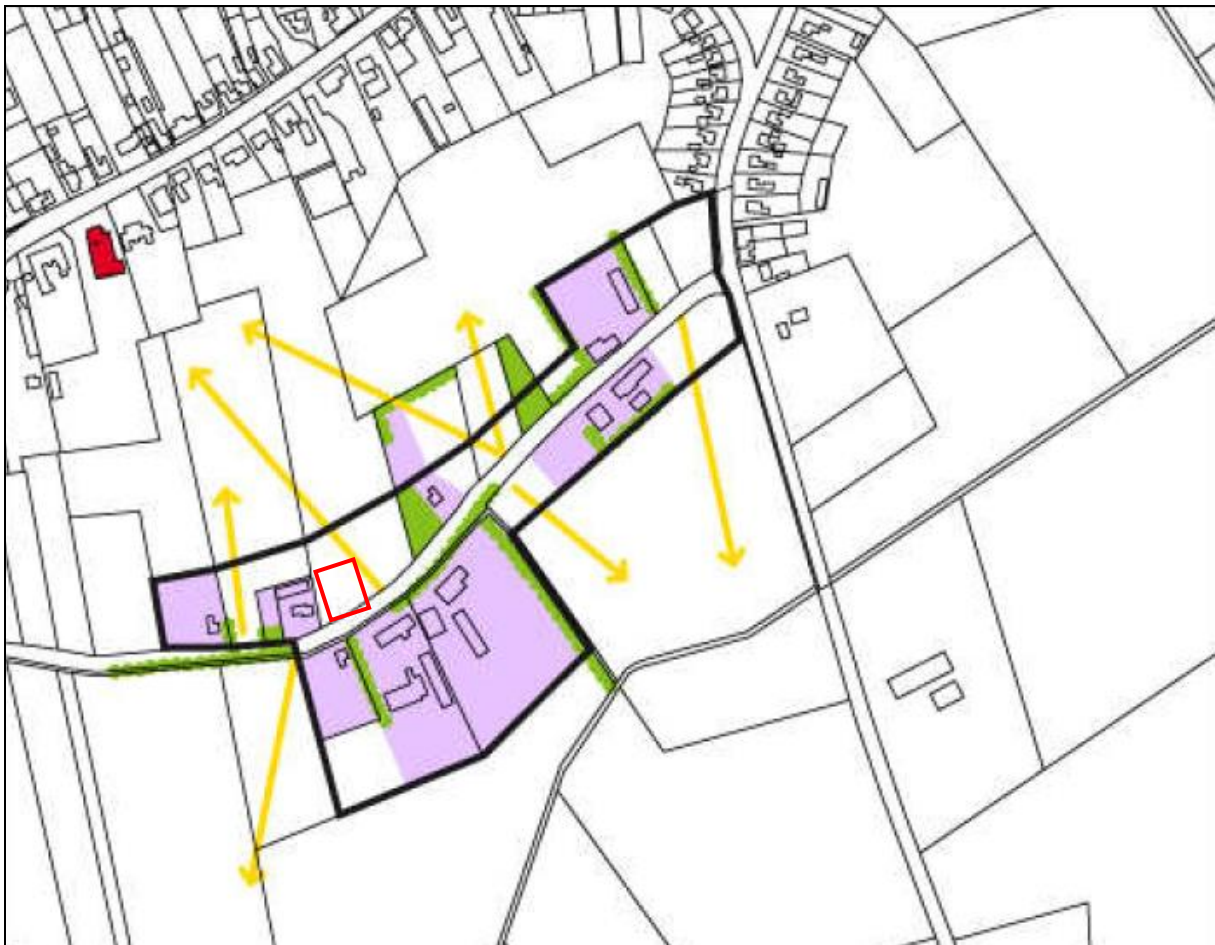
De gemeenteraad van Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. Deel A van de Structuurvisie Bergeijk, het ruimtelijk casco, bevat de toekomstvisie op de gemeente en de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. Het gaat dan om het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Deze kwaliteiten maken Bergeijk een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te recreëren. Deel B van de Structuurvisie Bergeijk, het projectenplan, is meer uitvoeringsgericht. Hierin worden de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn beschreven.

De beoogde herbestemming draagt bij aan het behoud van het landelijke karakter van de gemeente. De locatie wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

Met de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties van mei 2011 heeft de gemeente Bergeijk invulling gegeven aan de provinciale wens voor een zorgvuldig onderbouwd en afgebakend ontwikkelingskader voor bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bergeijk.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Achterste Loo'. Navolgende figuur, afkomstig uit de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, geeft de begrenzing van deze bebouwingsconcentratie weer. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 13: Bebouwingsconcentratie 'Achterste Loo' uit 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'

De bebouwingsconcentratie wordt beschreven als *“Bebouwingslint Achterste Loo ligt in het midden van de gemeente Bergeijk, aangrenzend aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk (gebied Loo bij Bergeijk). De bebouwingsconcentratie heeft enkel betrekking op het bebouwingslint aan beide zijden van de Achterste Loo. Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en is voornamelijk in gebruik voor veeteelt.*

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit (open) jonge zandontginningen en een dorpsmilieu (vanwege de nabijheid van de kern Bergeijk). Een dorpsmilieu wordt gekenmerkt door historische lintbebouwing. Het gebied heeft overwegend het karakter van een dorp.

In het gebied is sprake van een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. De nieuwe dorpskern 't Loo is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle stedenbouw met een redelijk hoge waardering. Het lint bestaat uit bebouwing uit de 19e eeuw en is ontstaan uit de oude buurtschap. In 1861 werd 't Loo als zelfstandige parochie afgesplitst van de parochie Bergeijk. Kenmerkend voor Achterste Loo zijn de langgevelboerderijen uit 1850-1950. Aan de zuidzijde kent de bebouwing nog een relatie met het buitengebied. Hier ligt een kleine oude akker met esdek.

Het gebied is te karakteriseren als open gebied, aangezien er geen bossen of andere zichtbeperkende objecten in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn wel groenelementen binnen de concentratie aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting en erfafscheiding. Door het open karakter is er sprake van verre zichtlijnen in zuidelijke richting. Het zicht wordt slechts beperkt door de bebouwing die op ruime afstand aanwezig is. Tussen Achterste Loo en de bebouwing van Bergeijk is een kleine open agrarische ruimte aanwezig. 'Door' deze ruimte is een tweetal zichtlijnen met uitzicht op de kerk van Loo aanwezig.

De bebouwingsconcentratie heeft een heldere opbouw, aangezien deze maar uit één straat bestaat. Er is weinig bebouwing aanwezig, die voornamelijk aan de noordzijde van de straat gesitueerd is. Aan de zuidzijde van de straat liggen twee grootschalige intensieve veehouderijbedrijven. Deze bedrijven vallen op aangezien de overige bebouwing kleinschalig van aard is. Naast (burger)woningen is ook een tweetal (niet)-agrarische bedrijven aanwezig.”

Als visie op de bebouwingsconcentratie is beschreven: “De bebouwingsconcentratie sluit nauw aan bij 't Loo en heeft een dorpskarakter. Nieuwe bebouwing dient dit dorpskarakter over te nemen, om op deze manier een cohesie met de omgeving te bewerkstelligen. Vanwege dit dorpskarakter zijn grootschalige (agrarische) bedrijfsfuncties hier minder geschikt.

De omgeving van de concentratie is open, met verre zichtlijnen. Deze openheid geeft de scheiding tussen kern en buitengebied weer. Het verdichten van de concentratie is niet gewenst, indien men het landelijke karakter wil behouden.

De verbinding met de kern kan worden versterkt ter plaatse van het kleine open gebied tussen de bebouwing van de kern en de bebouwing van de concentratie, door dit gebied te gebruiken voor recreatie- of sportactiviteiten. Zo blijven enerzijds de openheid van het tussenliggende gebied en de ruimtelijke scheiding tussen Achterste Loo en Bergeijk behouden, maar sluiten beide gebieden qua gebruik en beleving ook meer op elkaar aan dan in de huidige situatie het geval is.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.”

Met de beoogde ontwikkeling wordt één vrijstaande woning toegevoegd op een perceel met een breed front. De situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is zo gekozen dat de zichtrelaties en kwaliteit van het gebied voldoende worden gewaarborgd. Ten oosten van de woning blijft een brede zichtas van ten minste 35 meter beschikbaar.

3.3.4 Gemeentelijk woningbouwprogramma

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 circa 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 circa 300 woningen. Hiervan zijn al wel een aantal woningen voorzien in plannen die in voorbereiding zijn (zachte plancapaciteit).

Middels dit initiatief wordt een woningbouwkavel gerealiseerd met toepassing van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Deze woning komt derhalve niet ten laste van het gemeentelijk contingent.

Een aanpassing aan een B-watgang zoals het maken van een nieuwe oprit over de B-watgang aan de zuidkant van het perceel is watervergunningplichtig.

4.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.

- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², projecten met een toename van het verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Voor de nieuwe woning wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht. Het hemelwater afkomstig van het bestaand verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024' (vGRP) beschrijft de gemeente Bergeijk de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Bergeijk voor de periode 2020-2024.

In het vGRP is aangegeven dat de gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater betrekking heeft op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid is strenger dan wat de keur voorschrijft. De gemeente geeft de voorkeur aan al het hemelwater scheiden van het rioleringswater.

4.1.4 Omgang met hemelwater

Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf 0,06 m. De factor 0,06 m vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/hectare) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld. Het geeft dus de hoeveelheid water weer die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de nieuwe woning en bijgebouw(en) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een infiltratie transportriool. Gekozen kan worden voor een bovengronds- of ondergrondstransportriool. Ondergrondse hemelwater oplossingen zijn over het algemeen duurder in aanleg, meer foutgevoelig en meer onderhoudsgevoelig dan bovengrondse oplossingen. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratievoorziening. Deze voorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

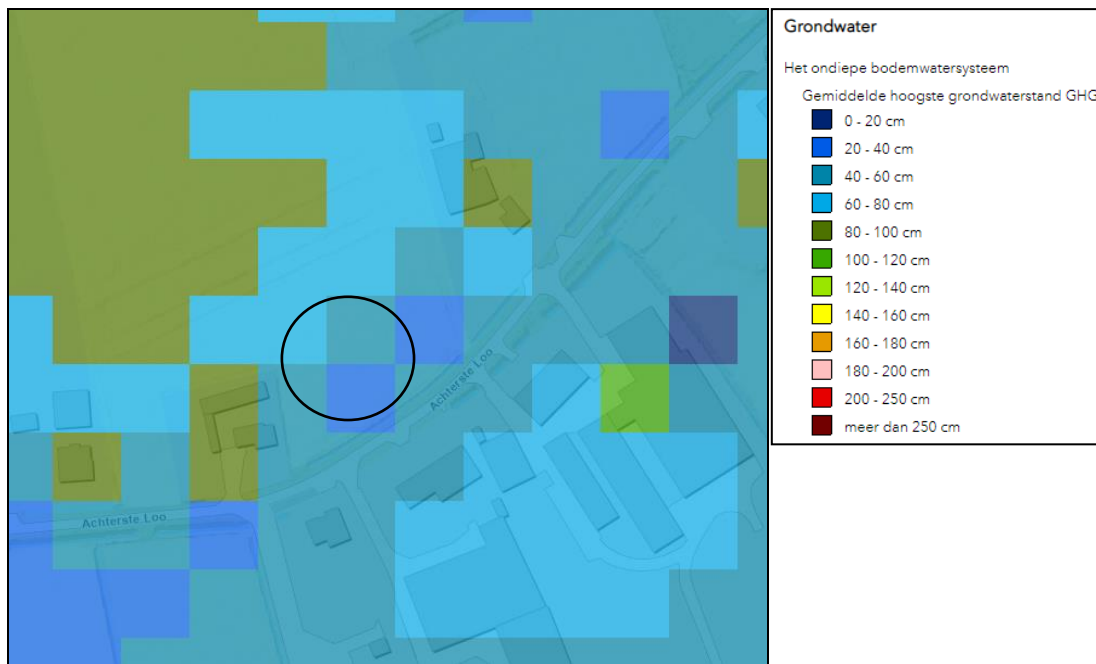
Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de GHG. Voorbeelden van een toe te passen hemelwatervoorziening zijn het gebruik van een infiltratieveld een wadi of infiltratiekrat. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur.



Figuur 15: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden die kunnen worden toegepast

Er is op deze locatie voldoende ruimte om te kiezen voor bovengrondse oplossingen zoals wadi's, bergvijvers of zaksloten. Geadviseerd wordt om te kiezen voor een bovengrondse oplossing voor hemelwater verwerking binnen dit plangebied (zie afbeelding linksboven).

Daarnaast dient er ook een noodoverloop richting de bestaande B-watgang te komen, zodat wanneer de waterberging vol is, het overtollige water tijdens zeer extreem weer kan worden afgevoerd.



Figuur 16: GHG ter plaatse van het plangebied

Rekening dient te worden gehouden met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 centimeter beneden maaiveld. De bodem bestaat uit enkeerdgronden. De deklaag bestaat uit fijn tot matig grof zand. De bodem is geschikt voor hemelwater infiltratie.

In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met inachtnaam van deze paragraaf.

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Agrarische aspecten

4.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)bestemming van een locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

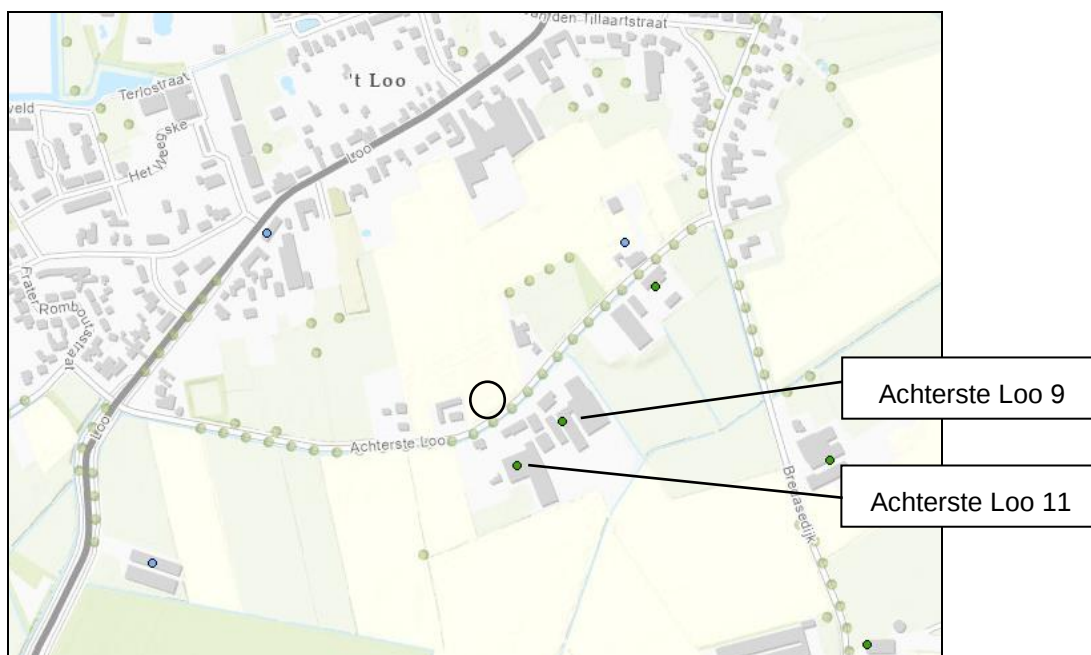
De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.2.2 Geurverordening

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017'. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' is bepaald dat wat betreft de afstand van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor vaste afstanden gelden de wettelijke vaste afstanden gelden. Voor het buitengebied geldt een geurnorm van 10 ou/m³.

4.2.3 Veehouderijen in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 17: Beeld met veehouderijen in de omgeving van het plangebied (aangeduid met zwarte cirkel)

Voor de veehouderij aan Achterste Loo 9 is een melding activiteitenbesluit gedaan dat het is gestopt met het bedrijfsmatig houden van dieren. Op dit moment is er derhalve geen rundvee meer aanwezig.

Op het adres Achterste Loo 11 is een vergunning aanwezig voor 81 paarden, 40 stuks jongvee en 300 schapen. Ter plaatste geldt een vaste afstand van 50 meter. Hiervoor geldt een totale geuremissie 2.340 oue/m³.

4.2.4 Vaste afstand veehouderijen

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden (hoofdzakelijk) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dienen deze veehouderijen op basis van zowel de Wet geurhinder en veehouderij als de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' een vaste afstand aan te houden van 50 meter tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom gelegen is.

4.2.5 Woon- en leefklimaat

4.2.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

4.2.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Op de veehouderijbedrijven in de omgeving is slecht sprake van een zeer beperkte geuremissie.

Navolgend wordt de voorgrondbelasting inzichtelijk gemaakt van het bedrijf Achterste Loo 11. De geuremissie is geprojecteerd op de hoek van de stal welke het dichtst tot het plangebied ligt. De overige coördinaten betreffende de hoekpunten van het plangebied.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Achterste Loo 11	151 834	368 542	4,0	0,5	4,00	2 340	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	151 752	368 609	10,0	1,5
3	NO	151 788	368 619	10,0	1,8
4	ZO	151 798	368 583	10,0	4,3
5	ZW	151 761	368 560	10,0	1,8

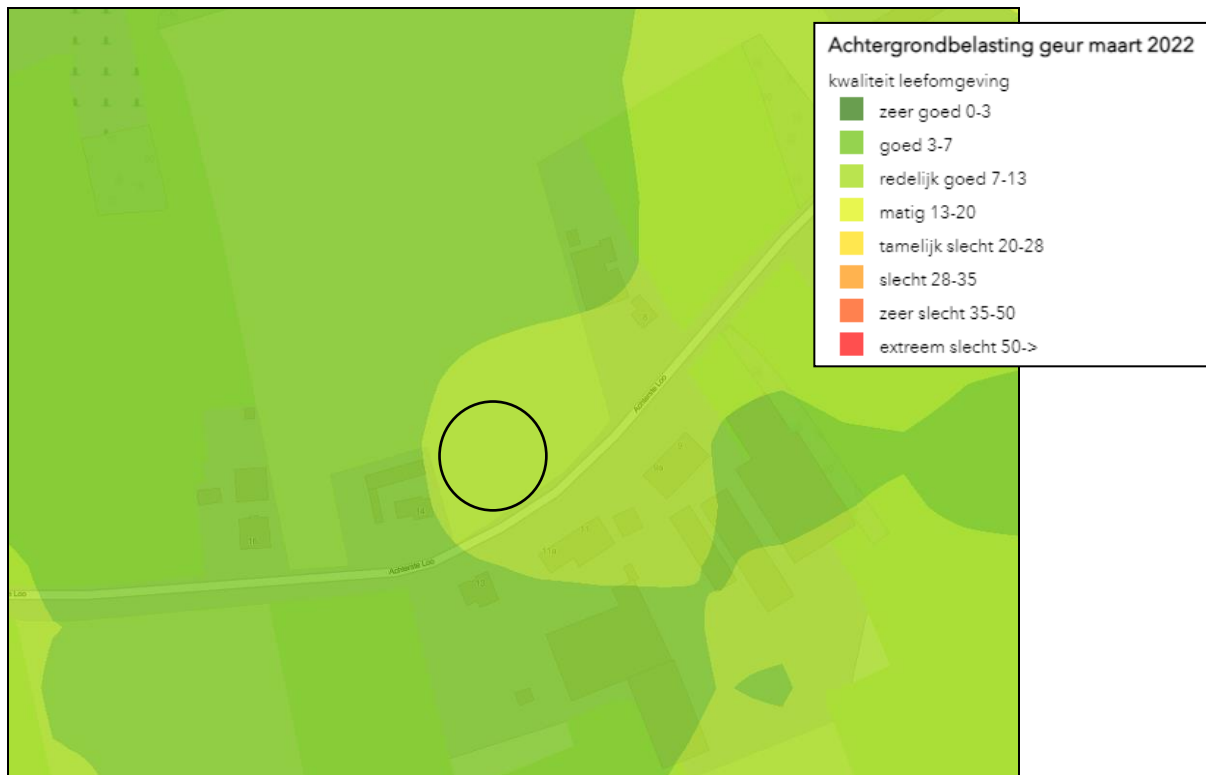
Figuur 18: Voorgrondbelasting Achterste Loo 11 (V-stacks vergunning)

De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 4,3 oue/m³. Daarmee is sprake van een 'goed' woon en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting. Ontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.2.5.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen geurcontouren zijn mogelijk, als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd (in 201111498/1/T1/R4). In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig met een significante geuremissie. Daarom wordt in navolgende paragraaf de achtergrondbelasting beschouwd.



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 ouE/m³. Ter plaatse is sprake van een 'redelijk goed' en daarmee een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.2.5.4 Conclusie

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In onderhavige situatie is de achtergrondbelasting waarschijnlijk maatgevend. Sprake is daarmee van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

4.2.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de omliggende veehouderijen niet belemmeren. Aanliggende veehouderijen worden reeds begrensd door burgerwoningen. De woningen aan Achterste Loo 13, 14 en Achterste Loo 8 zijn maatgevend voor de bedrijven aan Achterste Loo 11 en Achterste Loo 9. De woningen liggen reeds op een afstand van respectievelijk 1, 30 en 26 meter van het agrarisch bouwvlak. Daarnaast kennen de bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden meer aan de straatzijde van het plangebied. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

4.3 Geluidaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Het plangebied is gelegen aan een weg waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarnaast ligt het plangebied niet in geluidzones van andere wegen. Het verkeersgeluid zal hierdoor beperkt zijn. In het kader van de Wet Geluidhinder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk. Bovendien is de verkeersintensiteit van de Achterste Loo laag. In onderhavige situatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Geitenhouderij

4.4.1.1 Gezondheidsonderzoeken

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd.

Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bergeijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

4.4.1.2 Toets van het plan

Binnen een afstand van 2 kilometer tot het plangebied liggen geen geitenhouderijbedrijven. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.4.2 Endotoxinen

4.4.2.1 Toetsingskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m^3 aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m^3 eenvoudig bepaald kan worden. In de ruimtelijke ordening wordt dit berekeningsmodel geaccepteerd als richtlijn.

4.4.2.2 Toets van het plan

Het meest relevant voor dit aspect is het bedrijf aan Bredasedijk 20. Deze veehouderij heeft een fijn stof emissie van 3.986 kg/jr , waarvoor een afstand geldt van 383 meter tot een gevoelig object. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van ten minste 390 meter tot de dichtstbijzijnde stal. Het aspect endotoxinen vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.4.3 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloei stof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. 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. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn.

Het plangebied ligt niet in een boomteelt ontwikkelingsgebied en er vindt ook geen fruitteelt plaats. De aangelegen gronden worden wel gebruikt voor akkerbouw. Het plangebied wordt achter aan beide zijden geflankeerd door burgerwoningen. Deze woningen zijn reeds maatgevend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het landbouwperceel. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen belemmering.

4.5 Wet luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slecht de toevoeging van één woning mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij, kan worden gesteld dat de ontwikkeling valt binnen de norm NIBM en de luchtkwaliteit hoeft niet verder te worden onderzocht.

4.5.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.5.2.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

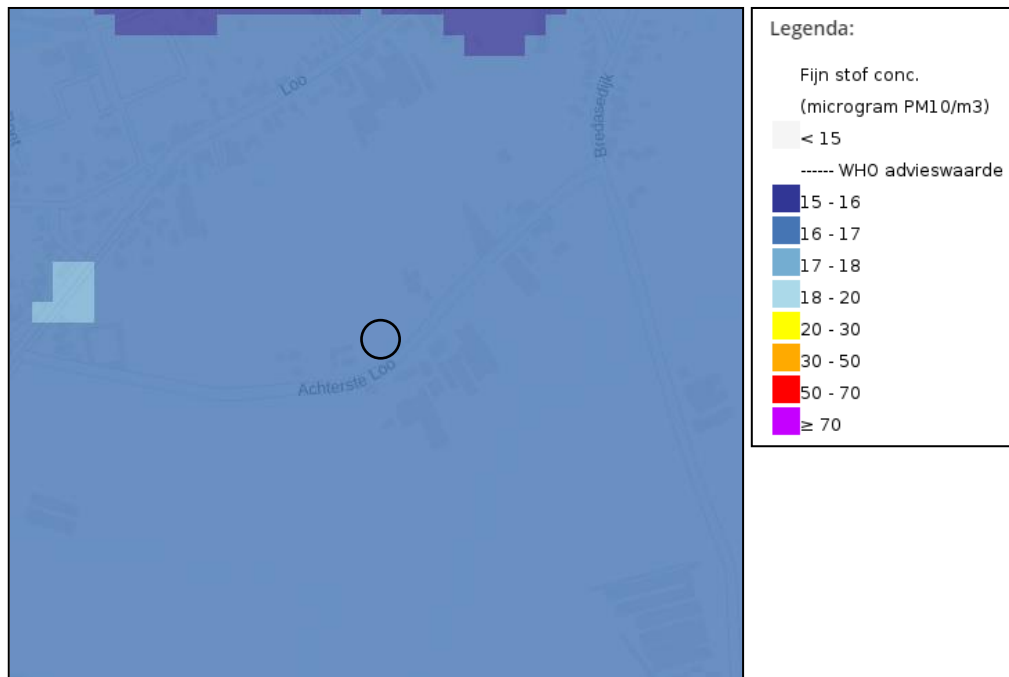
4.5.2.2 Fijnstof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

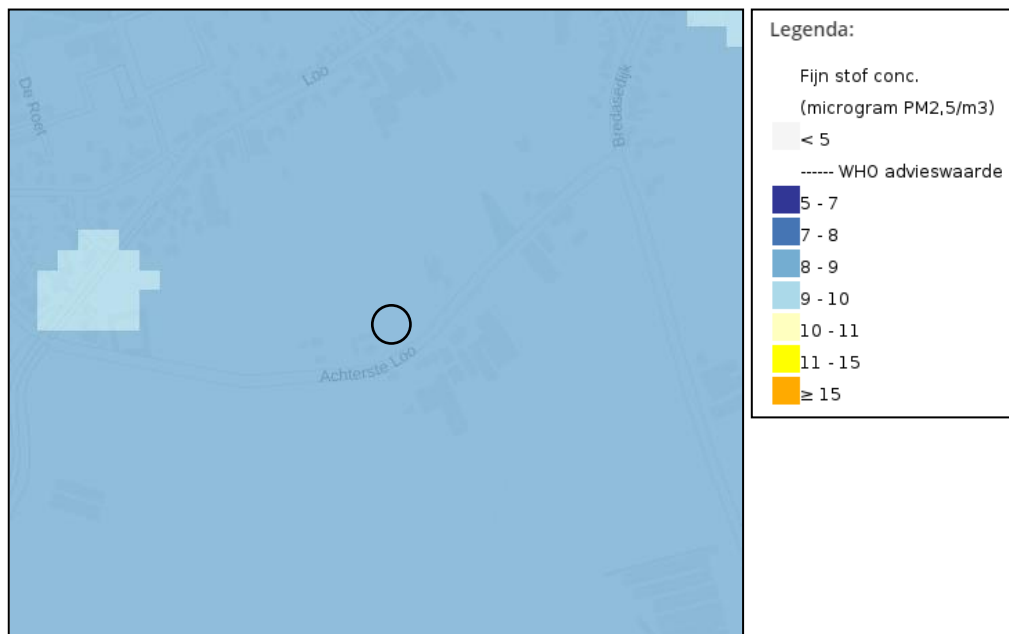
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 21: Fijnstof 2020 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

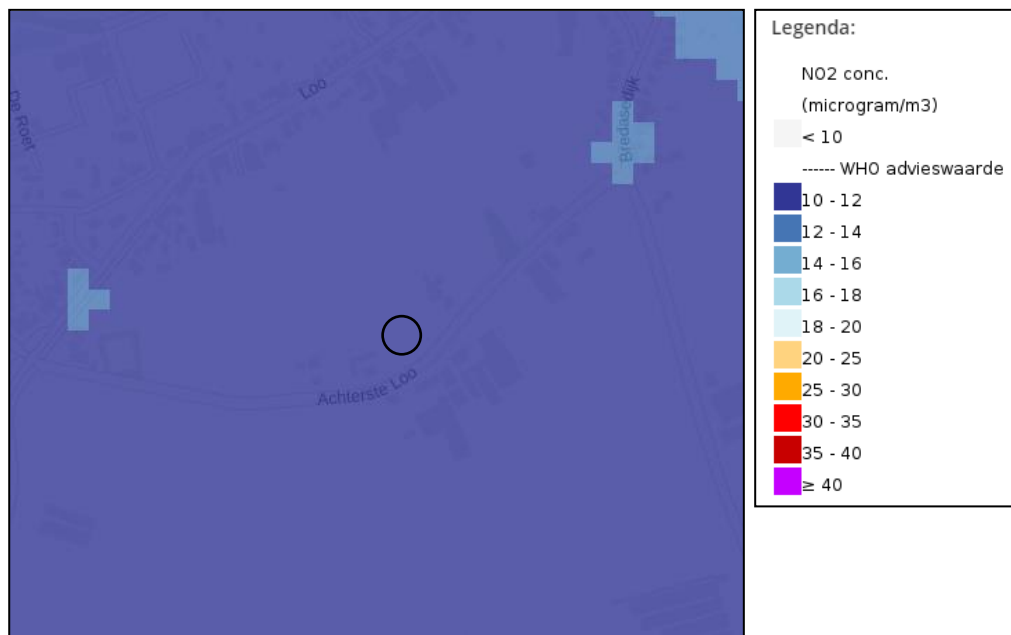
Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.5.2.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide 2020 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 10-11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.6 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw gevoelig object gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is dan ook een vooronderzoek uitgevoerd. Navolgende aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“In opdracht van Lines BV te Bergeijk heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Achterste Loo ong. te Bergeijk (gemeente Bergeijk). Aanleiding voor het vooronderzoek is de aanvraag van een bestemmingswijziging en oprichting van een woning.

Conclusie en advies

Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de kwaliteit van de bodem.

Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie als onverdacht beschouwd, verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

De rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek Achterste Loo ong. te Bergeijk, met rapportnummer B3050 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10 personen) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%

letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.7.3 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), worden risicovolle inrichtingen (waaronder Ipgtankstations) benoemd. Ook wordt voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving (400+ meter) liggen geen risico-objecten.

Het plangebied is wel gelegen binnen het toxisch invloedgebied van het bedrijf Distri Centre, Bokkerijder 12a te Bergeijk. Gezien de afstand tot het plangebied van meer dan 750 meter is hierop het standaardadvies van VRBZO van toepassing.

4.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.7.4.1 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de circulaire wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de risiconormering voor inrichtingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de uitwerking van de normen/grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en hoe een verhoogd groepsrisico (GR) verantwoord moet worden. De risico's vormen input voor de besluitvorming omtrent vervoersbesluiten (zoals een besluit tot aanleg van een nieuwe weg) en omgevingsbesluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan). In de omgeving van het plangebied zijn geen grotere wegen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.7.4.2 (Buis)leidingen en hoogspanningslijnen

Vanaf 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling. Hierin staan regels over de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd. Ook hoogspanningslijnen zijn niet gesitueerd in de omgeving van het plangebied.

4.7.5 Invloed op het groepsrisico

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Geen sprake zal zijn van een (significante) toename van het groepsrisico.

4.7.6 Verantwoording groepsrisico

Als een standaardadvies van toepassing is dan wordt door de Veiligheidsregio geadviseerd onderstaande adviespunten mee te wegen bij de verantwoording van het groepsrisico.

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijns ontwikkeld. Meer hierover vindt u op <https://www.ophetjuistespoor.nl/>. Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.8.2 Beoordeling van het plangebied

Aan Achterste Loo zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Wel liggen tegenover het plangebied twee agrarische bedrijven. Het betreft hierbij Achterste Loo 9 en Achterste Loo 11.

Aan Achterste Loo 9 is een akkerbouwbedrijf en melkveebedrijf toegestaan. Hiervoor geldt voor de factoren 'stof' en 'geluid' een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Aan Achterste Loo 11 is een vergunning aanwezig voor houden van paarden, schapen en jongvee. Hiervoor geldt voor de factoren 'stof' en 'geluid' eveneens een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand tussen dit bedrijf en het plangebied.

Herbestemming van het plangebied is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

4.9 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied voorziet in de ontwikkeling van één woninbouwkavel. De beoogde herontwikkeling komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-procedure dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Flora en Fauna

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied is één Natura-2000 gebied gelegen: 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 900 meter ten oosten van het plangebied. Zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Uit de berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet bijdraagt aan een depositie hoger dan 0,00 mol/ha op Natura 2000-gebieden. De uitvoer van de berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied van 900 meter, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor (stikstofgevoelige) habitattypen en leefgebieden van soorten worden uitgesloten.

Gelet op de aard, de omvang en het effectbereik van de bouwwerkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing, er worden geen bomen gekapt.

5.1.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels

en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het plangebied is thans in gebruik als cultuurgrond.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Middels het aanleggen van nieuwe landschapselementen wordt de natuurwaarde binnen het plangebied juist versterkt.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

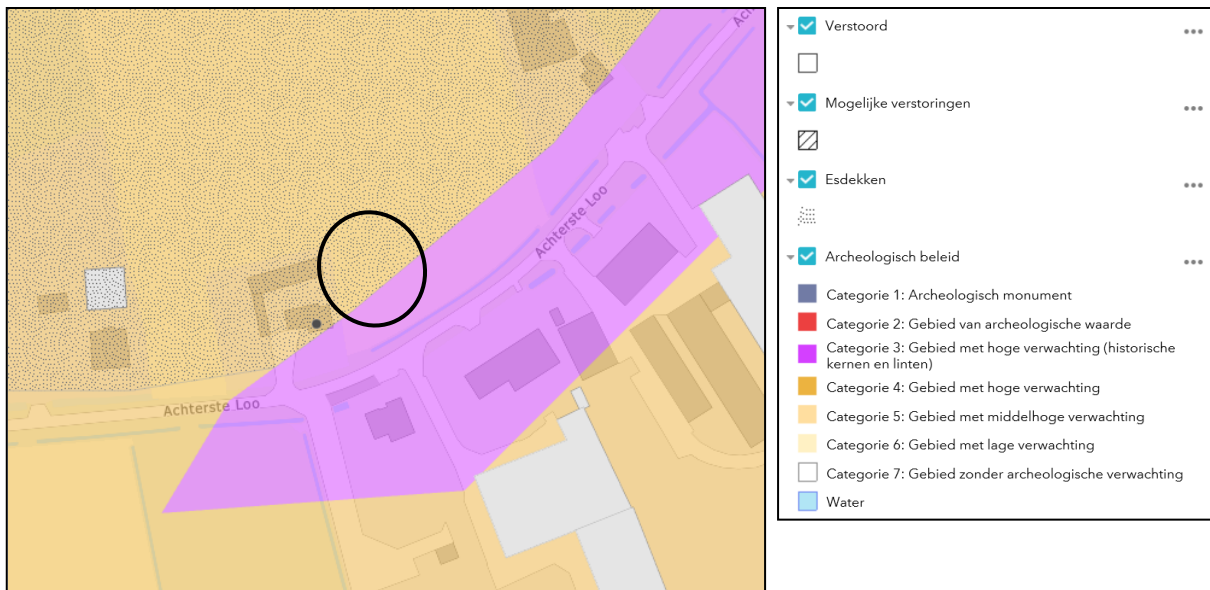
5.2 Archeologie

5.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

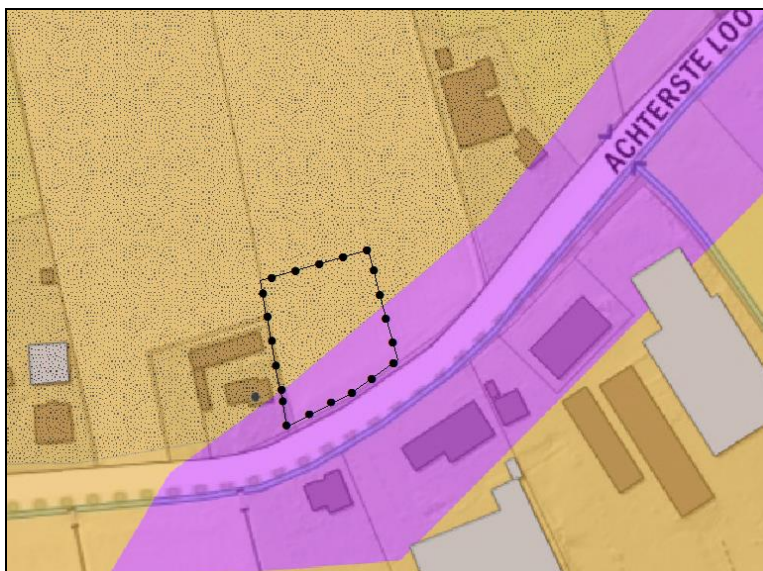
5.2.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met het toenmalige SRE, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor de omgeving van het plangebied. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 23: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed) voor de omgeving van het plangebied

Het grootste deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Het zuidelijke deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een ondergrens van archeologische onderzoek bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Het bouwplan zal grotendeels in het categorie 4 gebied vallen. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 24: Projectie plangebied op de verwachtingenkaart

Verwacht wordt dat met het bouwplan, dat ten tijde van deze herziening nog niet bekend is, de verstoringsgrenzen van respectievelijk 500 m² en 250 m² niet worden overschreden. Daarnaast is de

akker reeds jaar en dag geploegd en gediepwoeld. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Achterste Loo betreft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een historische geografische Lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft een oud lint in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het lint.

Daarnaast is het plangebied gelegen in een gebied 'historische stedenbouw', 'Nieuwe dorpskern Het Loo'. Daarover wordt gezegd:

"Nieuwe dorpskern met lintbebouwing. De kern is in de 19e eeuw ontstaan uit een oud buurtschap. In 1861 werd Loo als zelfstandige parochie afgesplitst van de parochie Bergeijk. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met veel langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Monumentale gebouwen zijn de neogotische R.K. kerk van de H. Petrus (1861-1863, 1896) en het voormalige klooster met gasthuis (1904). Aan de zuidzijde kent de bebouwing nog een relatie met het buitengebied. Hier ligt een kleine oude akker met een esdek."

De ontwikkeling doet geen onrecht aan deze oude akker of het gebied met historische stedenbouw. De nieuwe woning wordt opgericht aan het lint, aan de rand van de akker, naast een bestaande woning. Er blijft een brede zichtas beleefbaar richting de historische kern.

Ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen monumentale panden of landschapselementen. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit een kaartblad. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één vrijstaande woning binnen het bouwvlak. Ter plaatse wordt een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en bijbehorende bouwwerken en gebouwen.

6.4.2 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het beplantingsplan en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk verhaalt alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing, afspraken over de procedurekosten en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Op inspraak van het waterschap is de waterparagraaf uitgebreid. Zo is onder andere de ligging van b-watgangen verduidelijkt en is de bodemopbouw toegelicht.

8.3 Omgevingsdialoog

Op 25 maart 2022 heeft de initiatiefnemer de burens en overburens op de hoogte gebracht van de plannen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast Achterste Loo 14. Alle omwonenden hebben aangegeven in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 augustus tot en met woensdag 27 september 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, door provincie Noord-Brabant omdat de bouwtitel nog niet was toegevoegd aan de stukken. Inmiddels is reeds een bouwtitel toegevoegd aan dit bestemmingsplan.