

Bestemmingsplan

Boevenheuvel 2

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Boevenheuvel 2

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

November 2023

Projectgegevens:

TOE03-BRB001-01A

REG03- BRB001-01A

TEK03- BRB001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPUboe0068-VAST

Vastgesteld:

7 november 2023



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl*

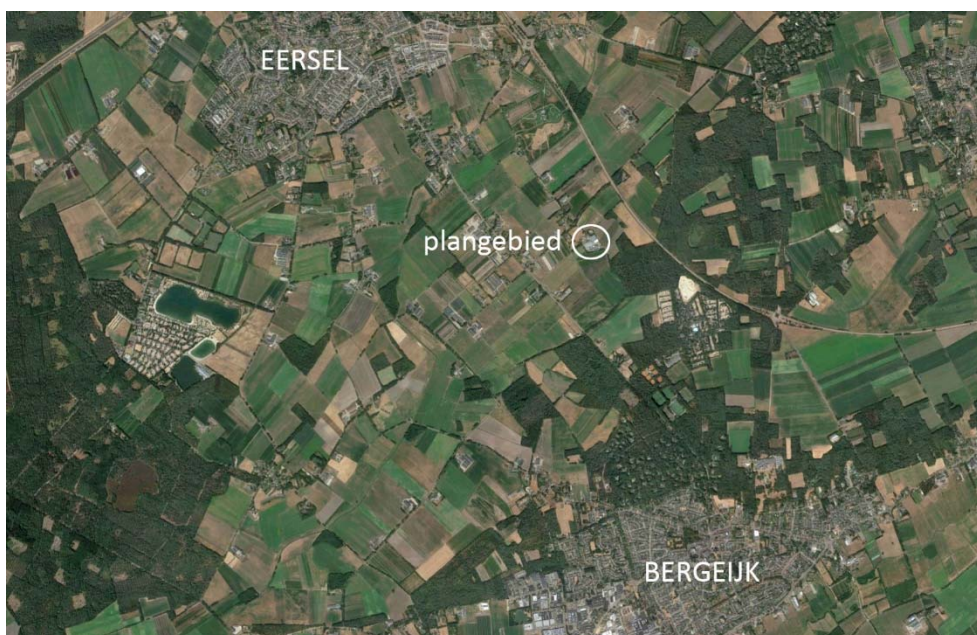
Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische beschrijving	3
2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.3	Functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijke structuur	7
3.2	Functionele structuur	10
3.3	Ontsluiting en parkeren	11
3.4	Ruimtebehoefte	13
4	Beleidskader	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	26
4.5	Conclusie	27
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Archeologie	30
5.3	Water	32
5.4	Geluid	38
5.5	Luchtkwaliteit	38
5.6	Externe veiligheid	39
5.7	Flora en fauna	40
5.8	Stikstofdepositie	43
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder	44
5.10	Spuitzones	44
5.11	Kabels en leidingen	45
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7	De bestemmingen	49
7.1	Het juridische plan	49
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	49

Bijlagen

1. Verkennend Bodemonderzoek, Lankelma, 27 mei 2019.
2. Bergeijk, Boevenheuvel 2, Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO) versie 2.1, verkennende fase, Transect, 26 april 2022.
3. Beeldkwaliteitplan, Keeris Architecten, 14 september 2017
4. Quicksan flora en fauna, Ecolybrum, 29 oktober 2020
5. Berekening stikstofdepositie Boerboom Hout te Bergeijk, Tritium Advies, 17 februari 2023.
6. Vooroverlegreacties Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel, januari 2020.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Kadastrale Kaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Boevenheuvel is sinds 1975 het familiebedrijf Boerboom Hout gevestigd. Door innovatief ondernemerschap is het steeds verder uitgegroeid.

Ondanks de grootte van het bedrijf (ruim 6500 m² bebouwing op een perceel van 22.280 m²) vormt het geen verstorende factor in het landschap, doordat het verscholen ligt tussen het opgaande groen. Wel is er overlast door het bedrijfsverkeer dat via de Boevenheuvel en de Hazenstraat naar de N397 rijdt.

Intensief is onderzocht of verplaatsing van het bedrijf naar het Kempisch Bedrijvenpark haalbaar was. Hiervoor is substantiële groei echter een voorwaarde en te voorzien is dat deze, ook meer op termijn, onzeker is omdat kunststof een grote concurrent is (terwijl er anderzijds een tendens aan het ontstaan is om het gebruik van kunststoffen/plastics terug te dringen).

Daarom is ervoor gekozen om in Bergeijk te blijven en hier gebruik te maken van de mogelijkheden voor uitbreiding die (door wijziging en ontheffing) worden geboden in het geldende bestemmingsplan.

Insteek hierbij is om de situatie zoveel mogelijk te verbeteren. Zo zal er worden zorggedragen voor rechtstreekse ontsluiting via de Boevenheuvel (verlengde van Lage Heide) op de N397, zodat het bedrijfsverkeer niet meer langs woningen hoeft. De beeldkwaliteit van de bebouwing aan de zijde van de toekomstige Diepveldenweg wordt naar een representatief niveau getild.

Om deze uitbreidings- en verbeteringsinitiatieven mogelijk te maken is onderhavige bestemmingsplanherziening nodig.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied tussen Eersel en Bergeijk aan het einde van de Boevenheuvel. Het betreft de percelen, kadastraal bekend onder Bergeijk sectie A, nummers 1215(deels), 1380, 1381, 1414 en 1435 (deels). De bedrijfsoppervlakte bedraagt totaal ca. 22.280 m².

Op voorgaande afbeeldingen is de ligging en omvang van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (NL.IMRO.1724.BPUthb0041-VAS2). Dit bestemmingsplan is op 24 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 3, 4.1 en 4.2'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De gewenste uitbreiding van het oppervlak bedrijfsbebouwing en de gewenste goot- en bouwhoogten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze redenen is besloten om voor de ontwikkeling te voorzien in een bestemmingsplanherziening.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische beschrijving

De Boevenheuvel is reeds lang bewoond.

Het gehucht Boevenheuvel bestond in 1830 uit drie boerderijen in Eersel en een stukje verderop nog één in Bergeijk. De naam betekent niet dat hier boeven of struikrovers zaten, want boeven betekent hier 'boven'. Het betreft hier twee geïsoleerd in de heide gelegen groepen cultuurland, cijnsplichtig aan de hertog van Brabant en een gehucht met hoeve op ten Dikhovel in de heide ten noorden van het dorp Bergeijk deels op grondgebied van Eersel. Dikhovel was tot 1791 ook als gehuchtnaam in gebruik naast Bovenheuvel. Aan beide kanten van het gehucht waren/zijn bolle akkers (toponiemen Kruin, Clotte en Hoogakkerke verwijzen hiernaar). In 1340 eigendom van Johan van de Bovenhovel. Voor die tijd waarschijnlijk van Gerard van Eykelberge, eigenaar van de patronaatsrechten van de Bergeijkse kerk. De naam van zijn zoon Bofais vormt vermoedelijk het eerste deel Boven van het toponiem

De woeste gronden, bossen, heide, moerassen en zandverstuivingen hadden in de Middeleeuwen aanvankelijk geen duidelijk aanwijsbare eigenaar. Deze gronden werden in de regel gemeenschappelijk gebruikt door de aanwonende boeren om hun beesten te weiden, heide te maaien, enzovoorts. Later in de Middeleeuwen claimde de hertog van Brabant het eigendom van deze gronden en moesten de boeren hertogelijke toelating verwerven om ze te mogen gebruiken. Rond 1300 ging de hertog ertoe over die gebruiksrechten formeel te verkopen aan zijn onderdanen. Er ontstond toen een juridische structuur, met terreinbeheerders, reglementen en tot gebruik gerechtigde personen: de gemeynte. Een dergelijke gemeint van de gehuchten Walik, Boevenheuvel en Schadewijk is in 1923 verdeeld (bron: Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Bergeijk Versie 2017, ODZOB).

Op nevenstaande pagina is de ontwikkeling van de Bergeijkse hoeve van Boevenheuvel tot het huidige bedrijf van Boerboom Hout te zien.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied met daarin het bedrijf van Boerboom Hout heeft een inbedding in een half-open agrarisch landschap. Plaatselijk zijn nog oude bolle akkers aanwezig rond het gehucht Boevenheuvel. Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen bossen en bosjes, terwijl de Lage Heide en de voortzetting hiervan (Boevenheuvel naar de N 397) aan weerszijden begeleid worden door bomen. Op het terrein van het bedrijf zelf is ook veel boombeplanting aanwezig. Hierdoor is het bedrijf vanaf de omliggende wegen niet tot nauwelijks zichtbaar.



1900



1953



1973



1986



1993



1999



2001



2004



2018

Ontwikkeling van Boerboom Hout door de jaren heen (gebied houthandel op afbeelding rechtsonder rood omcirkeld)



2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is het grootste deel van het plangebied in gebruik als bedrijfsterrein. Het noordwestelijk deel is in gebruik als bedrijfswoning met tuin. Het noordoostelijk deel wordt gebruikt als parkeerterrein voor het bedrijf.

Ontsluiting

De huidige ontsluiting van het bedrijf geschiedt via de Boevenheuvel naar de Hazenstraat en vervolgens naar de N 397. Zowel de Hazenstraat als de Boevenheuvel zijn relatief smalle wegen in het buitengebied, waaraan diverse woningen en agrarische bedrijven liggen. Deze wegen zijn hierdoor eigenlijk niet toegesneden op het bedrijfsverkeer van Boerboom Hout. Het gedeelte van de Boevenheuvel dat in het verlengde van de Lage Heide ligt en dat naar de N 397 voert, is juist breder en kent geen aanliggende bebouwing waardoor deze weg juist meer geschikt zou zijn voor bedrijfsverkeer. Thans is ontsluiting van Boerboom Hout niet mogelijk via dit deel van de Boevenheuvel omdat de aansluiting op de N 397 niet is vormgegeven om verkeer op een veilige manier de N 397 op te laten rijden. Het deel dat aansluit op de N 397 is daarom niet toegankelijk voor autoverkeer.



Hazenstraat



Hazenstraat



Boevenheuvel



Boevenheuvel

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Op de afbeelding op de vorige bladzijde is de huidige situatie te zien met daarin indicatief geprojecteerd de locatie van een nieuwe bedrijfshal.

Boerboom Hout betreft een bestaand bedrijf op een bedrijfsperceel dat ca. 22.280 m² meet en dat als zodanig bestemd is in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017'. De grootte van het bedrijfsperceel wordt met dit bestemmingsplan verkleind: de bestaande groensingels aan de west- en zuidzijde, waar nu nog een bedrijfsbestemming geldt, worden over een breedte van 6m opgenomen in een bestemming 'Groen'. Hierdoor wordt niet alleen het de bedrijfsbestemming verkleind, maar worden ook de geldende bouwmogelijkheden beperkt.

Wat verder verandert is de oppervlakte bebouwing. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (art. 9.6.1.c) waarmee het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak van 6.550 m² kan worden vergroot met 15% (= maximaal 983 m²). In de paragraaf 'ruimtebehoefte' in dit hoofdstuk wordt het aantal m³ bebouwing gemotiveerd dat noodzakelijk is voor een gezonde voortzetting van het bedrijf.

Op nevenstaand kaartje is te zien, waar de nieuwe bebouwing is gesitueerd (op de perceelsgrens aan de zuidoostzijde van het bedrijfsterrein). De tijdelijke opslag, die thans aan de zuidzijde aanwezig is (opgericht met bouwvergunning) zal na de nieuwbouw worden verwijderd.

Boerboom Hout zoekt naar mogelijkheden om te komen tot intensiever ruimtegebruik op het huidige bedrijfsperceel. Dit kan door gebruik te maken van de mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels die geboden wordt in art. 9.3.c), waarbij gemotiveerd wordt afgeweken van de bebouwingshoogte voor de toe te voegen bebouwing op het terrein:

Voor de nieuwbouw is voorzien in een afwijkende toegestane goothoogte, waarbij de toegestane goothoogte naar 6.5 m wordt gebracht (ten opzichte van een toegestane goothoogte van 4.5 m in het geldende bestemmingsplan). De toegestane maximale bouwhoogte van 10 m uit het geldende bestemmingsplan blijft wel van toepassing.

De motivering om tot een goothoogte van 6.5 m te komen is als volgt:

Boerboom Hout streeft naar zuinig ruimtegebruik. Hierbij hoort een optimale benutting van bedrijfsruimte door het grondoppervlak opslag te beperken en dus de hoogte in te gaan. Ook hoort hierbij een indeling, waarmee de productieprocessen zo efficiënt mogelijk kunnen verlopen, wat betekent dat de opslag verplaatst moet kunnen worden (zo min mogelijk beperkingen in de indeelbaarheid van de nieuwbouw).

In de nieuwbouw is 300 m² opslag voorzien, in plaats van de 400 m² in de thans aanwezige tijdelijke loods, wat kan door de hoogte optimaal te benutten.



NIEUWE SITUATIE: Oranje omlijnd – bestaande bebouwing. Rood omlijnd – nieuwe bebouwing (max 983 m²). Ter plaatse van nieuwe bebouwing wordt sloot gedempt. Deze wordt ofwel gecompenseerd aan de westzijde van het terrein (nr. 7). Groen gemarkeerd: bestaand groen waar de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in 'Groen'



De ideale maximale goothoogte laat zich als volgt berekenen:

Reikhoogte heftruck	4,5	m
Pakkethoogte	1	m
Installatievoorzieningen	0,70	m
Constructie	1,00	m
<u>Isolatie en dakbedekking</u>	<u>0,40</u>	<u>m +</u>
Goothoogte maximaal	7,60	m

Omdat er met kappen gewerkt wordt, kunnen installatievoorzieningen en (een deel van de constructie) waarschijnlijk in de kappen verwerkt worden, waarmee een lagere goothoogte van 6,5 m mogelijk wordt om toch een optimaal benutbare nieuwbouw te kunnen realiseren.

Aan de oostzijde van het terrein bevinden zich bestaande gebouwen voor houtopslag met een goothoogte van 6 m. Ook deze goothoogte wijkt af, van wat in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, maar voor deze bebouwing is op 8 oktober 1996 bouwvergunning verleend (besluit nr. 180).

Om brandoverslag te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing op minimaal 10 m van de bestaande bebouwing op het terrein gesitueerd.

Tot de nieuwe Diepveldenweg wordt, conform de bepalingen in de regels van het geldende (en het voorliggende) bestemmingsplan een afstand van de nieuwe bebouwing van minimaal 18 m tot de as van de weg gehanteerd.

Beeldkwaliteitplan

Omdat het bedrijf in de nabije toekomst met de achterzijde aan de nieuwe Diepveldenweg komt te liggen (meer hierover in paragraaf 3.3 'ontsluiting en parkeren') is in overleg met de gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld in opdracht van Boerboom Hout. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Essentie in het beeldkwaliteitplan is dat de bestaande bebouwing altijd verscholen heeft gelegen en daarom utilitair is vormgegeven. In de toekomst komt de bestaande en de nieuwe bebouwing van Boerboom Hout op korte afstand van de nieuwe Diepveldenweg te liggen en wordt daarmee beeldbepalend langs deze weg. Bedoeling is om, met gebruikmaking van hout (het materiaal waarmee gewerkt wordt bij Boerboom Hout), een eenduidige gevel te maken voor de bestaande en de nieuwe bebouwing met een variërende daklijn. Op deze manier wordt de bebouwing geen hard element in het landschap, maar voegt deze zich juist meer organisch in het landschap.

3.2 Functionele structuur

De bestaande bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd. De uitbreiding van bebouwing past ruimtelijk binnen de bestaande bestemming. Voorzien wordt in een nieuwe bedrijfshal ten behoeve van productie en opslag.

Ter plaatse van de groenafscherming is een aanduiding groen opgenomen, waarbinnen geen bouwmogelijkheden meer zijn (in tegenstelling tot de bestaande situatie).



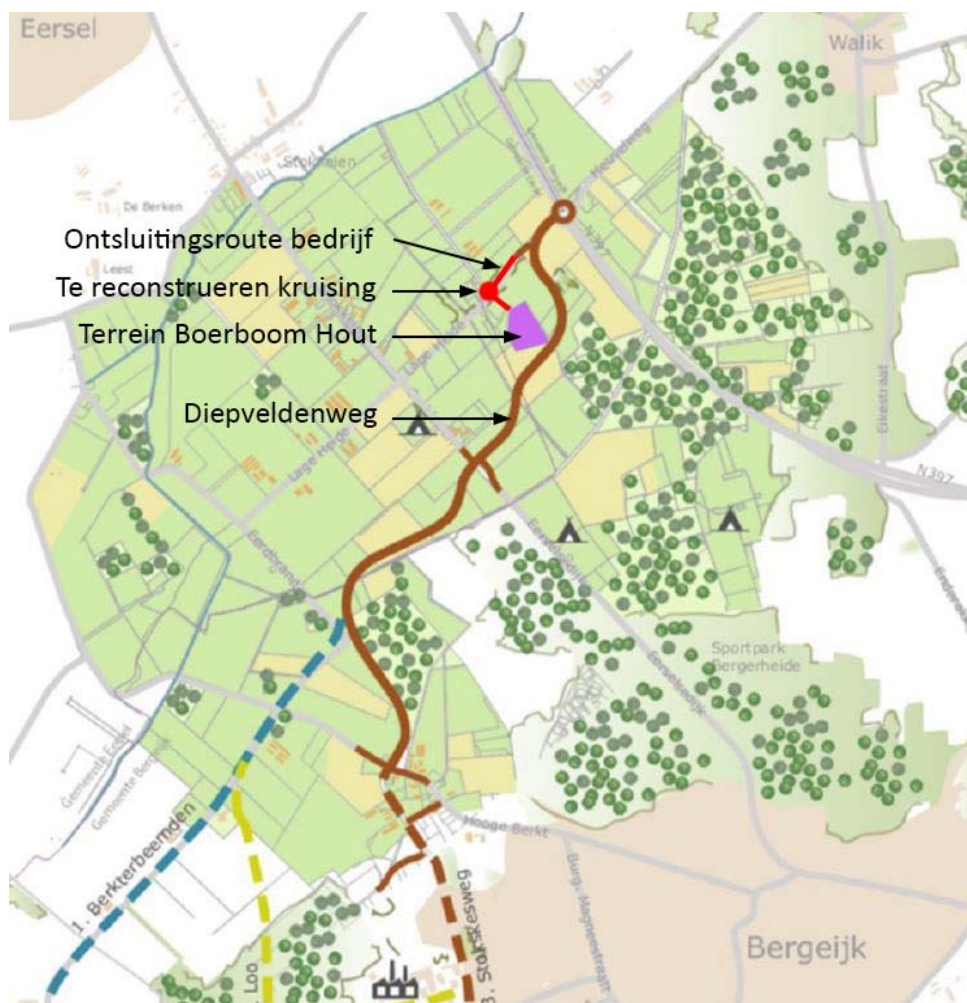
3.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

In de huidige situatie wordt Boerboom Hout op de N 397 ontsloten via de Boevenheuvel en de Hazenstraat.

Inmiddels nadert een nieuwe ontsluitingsweg, de Diepveldenweg haar voltooiing. Deze weg loopt langs de achterzijde van Boerboom Hout (zie onderstaand kaartje).

Met de gemeente is overeengekomen dat Boerboom Hout in de toekomst via de Boevenheuvel (het deel dat in het verlengde van de Lage Heide ligt) op de Diepveldenweg zal worden ontsloten, zodat geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van de Boevenheuvel naar de Hazenstraat en de Hazenstraat zelf.



Hiertoe zal de aansluiting van het bedrijf op de kruising Boevenheuvel – Lage Heide zo worden uitgevoerd dat bedrijfsverkeer alleen nog de kortste route naar de Diepveldenweg kan nemen. Aan de reconstructie van de kruising zal financieel worden bijgedragen door Boerboom Hout.

Parkeren

De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Waar mogelijk is ingespeeld op Bergeijkse plannen als de Centrumvisie. Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

De parkeerruimte is in 2018 uitgebreid met 26 parkeerplaatsen, voorzien op groei in personeel. In de huidige situatie is daardoor sprake van 55 parkeerplaatsen voor personeel en 5 bezoekersparkeerplaatsen. Het personeelsbestand bedraagt 39 fte. De praktijk in laat zien dat er op het parkeerterrein altijd ca. 15 parkeerplaatsen onbenut zijn.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Bergeijk. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 983 m². Van deze bebouwing is 300 m² bedoeld voor opslag in plaats van de tijdelijke loods die nu aan de zuidzijde van het terrein aanwezig is. De feitelijke uitbreiding die van invloed is op het parkeren bedraagt dus alleen de resterende ca. 680 m² die als werkplaats gaat fungeren.

In de parkeernota is aangegeven dat voor arbeidsintensieve bedrijvigheid, zoals een werkplaats of productiehal een gemiddelde parkeernorm geldt van 2.35 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

Omdat met volumineus materiaal en grote machines wordt gewerkt, is er in de houtzagerij eerder sprake van een lage arbeidsbezetting, waardoor er aanleiding is om deze norm naar beneden bij te stellen. Wanneer uit wordt gegaan van arbeidsextensieve bedrijvigheid wordt in de parkeernota een gemiddelde parkeernorm van 1.05 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. gehanteerd.

De feitelijke uitbreiding van 680 m² resulteert, wanneer wordt uitgegaan van arbeidsintensieve bedrijvigheid, in een behoefte aan $(15,98 \div 1) = 16$ parkeerplaatsen.

Wanneer wordt uitgegaan van arbeidsextensieve bedrijvigheid is er een behoefte aan $(7,14 \div 1) = 7$ parkeerplaatsen.

Wanneer wordt uitgegaan van het feit dat de uitbreiding 15% betreft van de bestaande bebouwing en dit wordt omgeslagen over het aantal fte op dit moment (39) dan zou een extra behoefte aan parkeerplaatsen van $(39 \times 0,15 = 5,85)$ 6 parkeerplaatsen aan de orde zijn.

Gezien de onbenutte parkeerplaatsen (ca. 15) is de extra parkeerbehoefte op het bestaande parkeerterrein goed op te vangen, ongeacht welke parkeerrichtlijnberekening als uitgangspunt wordt genomen.



3.4 Ruimtebehoefte

Boerboom Hout betreft een bestaand bedrijf in het buitengebied van Bergeijk. De bedrijfsbestemming voor het bedrijf in het geldende bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' heeft een oppervlakte van ca. 22.280 m². Het maximaal toegestane bebouwde oppervlak van dit bedrijfsp perceel bedraagt 6.550 m²; de bestaande bebouwing op het terrein.

De omzet is sinds 2012 gestegen. Voor 2020 is geprognoseerd dat de omzet ca. 166% zal bedragen van de omzet in 2012. Te voorzien is dat deze omzet na 2020 min of meer gelijk zal blijven.

De huidige bebouwingsoppervlakte is ontoereikend. Het bedrijf verwacht uit de voeten te kunnen met de 15% uitbreidingsmogelijkheid die in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hier om 15% van de 6.550 m² die in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, derhalve maximaal 983 m².

Een deel van deze uitbreiding betreft het permanent maken van de opslag, die nu nog is ondergebracht in een tijdelijke voorziening. Deze voorziening wordt thans geheel benut. Het betreft een tijdelijke opslag van 400 m², die door intensief ruimtegebruik kan worden teruggebracht tot 300 m² in de nieuwe bebouwing.

De overige 680 m² lijkt beperkt om in de behoefte te voorzien, wanneer in aanmerking wordt genomen dat uit wordt gegaan van bovengenoemde omzettoename in 2020 van 166% ten opzichte van 2012. Maar door efficiënt ruimtegebruik en de continue innovatie van productieprocessen (meer werk kunnen verzetten in dezelfde ruimte) is de verwachting dat hiermee volstaan kan worden. Temeer omdat na 2020 een bestendiging van de omzet wordt voorzien.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Boerboom Hout betreft een bestaand bedrijf in het buitengebied van Bergeijk. De bedrijfsbestemming voor het bedrijf in het geldende bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' heeft een oppervlakte van ca. 22.280 m². Het maximaal toegestane bebouwde oppervlak van dit bedrijfsperceel bedraagt 6.550 m².

De omzet is sinds 2012 gestegen. Voor 2021 is geprognosticeerd dat de omzet ca. 166% zal bedragen van de omzet in 2012. Te voorzien is dat deze omzet na 2020 min of meer gelijk zal blijven. De huidige bebouwingsoppervlakte is ontoereikend. Onderzocht is in hoeverre er financiële mogelijkheden zijn om te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein, zoals het Kempisch Bedrijvenpark. Dit is onderzocht door WVDB Adviseurs en Accountants. Uit het onderzoek blijkt dat verplaatsing financieel niet haalbaar is. Daarom is ervoor gekozen om het bedrijf op de huidige locatie uit te breiden en hiervoor de mogelijkheden aan te wenden die het geldende bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' biedt. Dit komt neer op maximaal 15% uitbreiding van het bestaande oppervlak van 6.550 m² (maximaal 983 m²) op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen onder artikel 9.6.1.c van het geldende bestemmingsplan, alsook op het vergroten van de toegestane goothoogte van 4,5 naar 6,5 m (op basis van de afwijkingmogelijkheid van de bouwregels die geboden wordt in art. 9.3.c van het geldende bestemmingsplan). De maximale bouwhoogte blijft hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan.

De huidige bebouwingsoppervlakte is ontoereikend. Het bedrijf verwacht uit de voeten te kunnen met de 15% uitbreidingsmogelijkheid die in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hier om 15% van de 6.550 m² die in het geldende bestemmingsplan is toegestaan, derhalve maximaal 983 m².

Een deel van deze uitbreiding betreft het permanent maken van de opslag, die nu nog is ondergebracht in een tijdelijke voorziening. Deze voorziening wordt thans geheel benut. Het betreft een tijdelijke opslag van 400 m², die door intensief ruimtegebruik kan worden teruggebracht tot 300 m² in de nieuwe bebouwing.

De overige 680 m² lijkt beperkt om in de behoefte te voorzien, wanneer in aanmerking wordt genomen dat uit wordt gegaan van bovengenoemde omzettoename in 2020 van 166% ten opzichte van 2012. Maar door efficiënt ruimtegebruik en de continue innovatie van productieprocessen (meer werk kunnen verzetten in dezelfde ruimte) is de verwachting dat hiermee volstaan kan worden. Temeer omdat na 2020 een bestendiging van de omzet wordt voorzien.

Trede 2: project binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins?

Het bestaande bedrijf is gesitueerd in het buitengebied. Zoals onder trede 1 is aangegeven, is financieel onderbouwd, waarom verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein niet mogelijk is.

Trede 3: Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De regels omtrent de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2 (basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies) van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant zijn in acht genomen, waar het ontwikkelingen buiten stedelijk gebied betreft:

- a. de ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel
- b. uitbreiding op grond van het geldende bestemmingsplan (zie trede 1 voor de betreffende uitbreidingsbepalingen in het geldende plan) is toegestaan, omdat middels onderzoek is aangetoond dat de financiële mogelijkheden ontbreken om te verplaatsen.
- c. Toepassing is gegeven aan de Ladder Duurzame Verstedelijking
- d. Het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gebouwen binnen het bouwperceel (met de enkelbestemming Bedrijf) worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Tevens wordt zorggedragen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap door:

- Aan de west- en zuidzijde van het plangebied voor een strook van 6m breed de geldende bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen', waardoor het bedrijfsterrein wordt verkleind en geldende bouw mogelijkheden niet meer van toepassing zijn (art. 3.9, lid 3 IOV: het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan verbetering van de landschapsstructuur).
- Het onder één architectuur brengen van de bebouwing, die aan de nieuwe ontsluitingsweg (Diepveldenweg) komt te liggen, waarbij gebruik wordt gemaakt van hout (het product van Boerboom Hout).

Conclusie

Uit bovenstaande afweging blijkt dat de behoefte aan uitbreiding van het bedrijf Boerboom Hout op de bestaande locatie voldoende is onderzocht en dat er geen financiële mogelijkheden zijn om het bedrijf te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein. Daarom kan gebruik gemaakt worden van de uitbreidingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' biedt. Omdat het een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied betreft, wordt aan de landschappelijke inpassing bijgedragen conform de Landschapsinvesteringsregeling (zie hiervoor paragraaf 4.1.3 van dit bestemmingsplan inzake de Interim omgevingsverordening).

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Conclusie

Het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het terrein van Boerboom Hout heeft geen significante invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderszins geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Interim omgevingsverordening (IOV)

4.2.2.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De IOV voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

De thans geldende IOV is geconsolideerd door Provinciale Staten op 1 oktober 2022. Zij vervangt een aantal provinciale verordeningen (provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen).

De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

In de IOV staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de IOV voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.2 Welke regels uit de IOV zijn van toepassing voor het plangebied?

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de, bij de IOV behorende kaarten als volgt aangeduid:

Kaart 2 – 'rechtstreeks werkende regels: landbouw' → hier is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied'

Kaart 4 – 'instructieregels gemeenten: natuur- en stiltegebieden'

Aan de zuid- en zuidwestzijde grenst het plangebied aan het 'Natuurnetwerk Brabant'.

Kaart 6 – instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

Hier is het plangebied aangeduid als ‘Landelijk gebied’ en specifiek als ‘Gemengd landelijk gebied’. Tevens is het aangeduid als ‘Stalderingsgebied’. Op het plangebied zijn algemene regels van toepassing voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, voor mestbewerking en voor veehouderijen. De aanduiding ‘stalderingsgebied’ heeft betrekking op agrarische ontwikkelingen, evenals de algemene regels voor mestbewerking en voor veehouderijen. Deze bepalingen hebben geen consequenties voor niet-agrarische bedrijvigheid, waarvan in dit bestemmingsplan sprake is. Voor niet-agrarische bedrijvigheid zijn ook geen specifieke bepalingen van toepassing vanwege de aanduiding ‘Gemengd landelijk gebied’.

Regels, welke wel van toepassing zijn, betreffen de regels voor niet-agrarische functies in het Landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 3.71 van de IOV en de regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, die van toepassing zijn bij een ontwikkeling, zoals deze wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

4.2.2.3 De ontwikkeling in relatie tot ‘Gemengd landelijk gebied’

Binnen het ‘Gemengd landelijk gebied’ wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

In artikel 3.71 van de Omgevingsverordening zijn de regels voor bestaande niet-agrarische functies in Landelijk gebied opgenomen. Deze regels zijn hieronder cursief weergegeven. Per onderdeel is aangegeven op welke wijze hieraan in voorliggend bestemmingsplan invulling is gegeven.

Artikel 3.71

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*

Dit is gebeurd door handhaving van de vigerende bestemming ‘Bedrijf – Houtzagerij’, waarmee de specifieke toegestane bedrijfsfunctie is vastgelegd.

- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*

In de bestemmingsomschrijving en nadere gebruiksbepalingen van de toegepaste bestemming ‘Bedrijf – Houtzagerij’ is geen mestbewerking toegestaan.

- c. kunnen voorzien in een redelijke [uitbreiding](#), als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*

Boerboom Hout betreft een bestaand bedrijf op een bedrijfsperceel dat ca. 22.280 m² meet en dat als zodanig bestemd is in het geldende bestemmingsplan ‘2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017’.

Grootte en vorm van het bedrijfsperceel veranderen niet, afgezien van het feit dat een deel van de geldende bedrijfsbestemming wordt vervangen door de bestemming 'Groen'.

Wat wel verandert is de oppervlakte bebouwing. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (art. 9.6.1.c) waarmee het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak van 6.550 m² kan worden vergroot met 15% (= maximaal 983 m²).

Boerboom Hout zoekt naar mogelijkheden om te komen tot intensiever ruimtegebruik op het huidige bedrijfsperceel. Dit kan door gebruik te maken van de mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels die geboden wordt in art. 9.3.c waarbij de toegestane goothoogte van 4.5 naar 6,5 m wordt vergroot (de toegestane bouwhoogte kan 10 m blijven, conform het geldende bestemmingsplan). Ook is het bedrijf continu bezig met het verbeteren van de efficiency, waardoor meer werk op minder oppervlak kan worden verricht.

De omzet is sinds 2012 gestegen. Voor 2020 is geprognoseerd dat de omzet ca. 166% zal bedragen van de omzet in 2012. Te voorzien is dat deze omzet na 2021 min of meer gelijk zal blijven.

De huidige bebouwingsoppervlakte is ontoereikend. Het bedrijf verwacht uit de voeten te kunnen met de 15% uitbreidingsmogelijkheid die in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Een deel van deze uitbreiding betreft het permanent maken van de opslag, die nu nog is ondergebracht in een tijdelijke voorziening. Deze voorziening wordt thans geheel benut. Het betreft een tijdelijke opslag van 400 m², die door intensief ruimtegebruik kan worden teruggebracht tot 300 m² in de nieuwe bebouwing. De overige 680 m² lijkt beperkt om in de behoefte te voorzien, wanneer in aanmerking wordt genomen dat uit wordt gegaan van een omzettoename in 2020 van 166% ten opzichte van 2012). Maar door efficiënt ruimtegebruik en de continue innovatie van productieprocessen (meer werk kunnen verzetten in dezelfde ruimte) is de verwachting dat hiermee volstaan kan worden. Te meer omdat na 2020 een bestendiging van de omzet wordt voorzien (zie ook paragraaf 3.4 – ruimtebehoefte).

Onderzocht is in hoeverre er financiële mogelijkheden zijn om te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein, zoals het Kempisch Bedrijvenpark. Dit is onderzocht door WVDB Adviseurs en Accountants. Uit het onderzoek blijkt dat verplaatsing financieel niet haalbaar is. Het onderzoek is niet bestemd voor publicatie, maar wordt gedeeld met de belanghebbende instanties (gemeente, provincie).

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

Voor het aspect mobiliteit wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.3 (ontsluiting en parkeren) van deze bestemmingsplantoelichting: in het kader van de

ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt ook voorzien in een bedrijfsontsluiting op de nieuwe Diepveldenweg, waarmee bestaande wegen in het buitengebied (het weggedeelte van de Boevenheuvel naar de Hazenstraat en de Hazenstraat zelf) niet langer belast worden door het bedrijfsverkeer van Boerboom Hout. Hierdoor wordt de leefbaarheid langs deze wegen met zekerheid vergroot. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing beschreven. In hoofdstuk 5 van de toelichting is de inpasbaarheid daarvan gemotiveerd in relatie tot diverse omgevingsaspecten.

3. hoe de *uitbreiding* bijdraagt aan het versterken van de *omgevingskwaliteit*, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

De tijdelijke loods van 400 m² aan de zuidzijde van het terrein wordt verwijderd. Tevens wordt de bedrijfsbestemming aan de zuid- en westrand van het plangebied gewijzigd in een bestemming 'Groen' ter breedte van 6 m. Daarnaast wordt uiteraard voldaan aan de regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit: dit aspect wordt in navolgende paragraaf besproken.

4.2.2.3 De ontwikkeling in relatie tot de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied of een ontwikkeling in het buitengebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding/ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is mogelijk middels fysieke maatregelen, zoals beschreven in artikel 3.9, lid 3 van de Interim Omgevingsverordening, maar ook kan een financiële bijdrage worden geleverd in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen.

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.

In geval van uitbreiding van niet-agrarische bebouwing binnen een geldende niet-agrarische bestemming, zoals in voorliggend plan het geval is, moet worden bekeken of hierdoor een per saldo een waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied wordt gegenereerd. Indien dit het geval is, geldt dat 20% van de waardevermeerdering gecompenseerd dient te worden door landschapsinvesteringsmaatregelen in het buitengebied of door een financiële bijdrage, die wordt gebruikt voor landschapsverbetering.

In het plangebied zijn twee ontwikkelingen aan de orde die van invloed zijn op de waarde van de grond:

1. De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid. In het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is een bebouwd oppervlak van 6550 m² toegestaan. In het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan om deze bebouwing uit te breiden met 15%. In de regels van voorliggend plan is opgenomen dat 7.530 m² bebouwing is toegestaan. De uitbreidingsmogelijkheid bedraagt derhalve **983 m²**.
2. Het gehele plangebied kent in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' een bestemming 'Bedrijf'. In voorliggend bestemmingsplan wordt aan een strook van 6m breed aan de zuid- en westzijde van het plangebied de bedrijfsbestemming gewijzigd in een bestemming 'Groen'. Het betreft een oppervlak van **1.265 m²**.

Zoals aangegeven in de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, zijn de volgende grondwaarden van toepassing op deze ontwikkelingen:

- Bedrijfsbestemming onbebouwd € 80,00/m²
- Bedrijfsbestemming bebouwd € 155,00/m²
- Groenbestemming € 1,00/m².

Dit resulteert in een tegenprestatie voor kwaliteitverbetering, zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Berekening tegenprestatie kwaliteitverbetering			
Huidige bestemmingen en grondwaarden	m²	Waarde/m²	Waarde totaal
Bedrijfsbestemming onbebouwd	2.245	€ 80,00	€ 179.600,00
Nieuwe bestemmingen en grondwaarden			
Bedrijfsbestemming bebouwd	983	€ 160,00	€ 157.280,00
Groenbestemming	1.265	€ 1,00	€ 1.265,00
Totaal nieuw			€ 158.545,00
Bestemmingswinst	2.245		€ - 21.055,00
Tegenprestatie voor kwaliteitverbetering (= 20% van bestemmingswinst)			€ -4.211,00

In de afstemmingsnotitie van de Kempengemeenten is bepaald dat op meerdere wijzen geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's).

Ter plaatse van het plangebied zal (naast de transformatie van bedrijfsbebouwing in lijn met het beeldkwaliteitplan, zoals beschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting) worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de duurzame instandhouding en beheer van de bestaande beplanting, die aan de zuid- en westzijde van het terrein is opgenomen in een nieuwe bestemming 'Groen' en door sloop van de bestaande tijdelijke bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van het terrein (400 m²).

Conclusie

Er is sprake van uitbreiding van bebouwing op een bestaand bedrijfsperceel. De oppervlakte van de bedrijfsbestemming wordt echter juist verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan door een deel van de geldende bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen'.

Onderzoek heeft aangetoond dat verplaatsing van Boerboom Hout naar een regionaal bedrijventerrein niet haalbaar is.

Daarom wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden, die in het geldende bestemmingsplan worden geboden voor uitbreiding en afwijkende bouwhoogten. Hiertoe wordt de ruimtebehoefte ten opzichte van de bestaande situatie inzichtelijk gemaakt.

Omdat het een ontwikkeling buiten stedelijk gebied betreft, is een tegenprestatie in het kader van de landschapsinvesteringsregeling voor ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied vereist. Deze wordt geleverd door aan de zuid- en westzijde van het bedrijfsperceel een strook van 6 m bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen'. Berekening aan de hand van grondwaarden, zoals benoemd in de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen laat zien dat op deze manier ruimschoots voldaan wordt aan deze vereiste.

Op deze manier wordt voldaan aan de bepalingen omtrent niet-agrarische ontwikkelingen uit de Interim omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

Het regionale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is vastgelegd in de Kempische visie Bedrijventerreinen 'Naar een strategie voor bedrijventerreinen in de Brabantse Kempen' (2012). Het visiedocument bevat een gezamenlijke visie van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.

De gemeente Oirschot heeft uitgesproken zich voor wat betreft het thema “Werken” te richten op het stedelijk gebied. De provincie heeft hiermee ingestemd. Dit betekent concreet dat Oirschot niet meer binnen de scope van de Kempische Visie Bedrijventerreinen valt en dus vooralsnog geen partner is bij de uitvoering van de Kempische Visie Bedrijventerreinen.

Het doel is het realiseren van een gezonde bedrijventerreinmarkt in de Kempen. De Kempengemeenten hebben in juni 2015 per brief aan de regio Zuidoost-Brabant aangegeven dat het systeem zoals opgenomen in de Kempische visie nog altijd een goede balans geeft tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De visie uit 2012 bevat daarmee het actuele beleid voor de subregio de Kempen en behoeft geen aanpassing. In de Kempen is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen, die voor het overgrote deel is toe te schrijven aan de regionale bedrijventerreinen Kempisch Bedrijvenpark in Hapert en Westfields in Oirschot. Deze terreinen zijn alleen beschikbaar voor bedrijven met kavels groter dan 5.000 m². Een groot deel van de vraag in de regio (80% van de vraag in aantallen, 40% in hectares) bestaat echter uit kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid die wil doorgroeien. Hiervoor is in de vijf gemeenten slechts een beperkt aanbod beschikbaar. Deze bedrijven hebben met name belangstelling voor verzorgde, up-to-date bedrijventerreinen zonder te veel 'stedenbouwkundige ballast'. Bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen moet dan ook vooral worden ingestoken op de realisering van modern gemengde terreinen. In de bedrijventerreinvisie is aangegeven dat verhuizing van grootschalige bedrijven naar het Kempisch Bedrijvenpark (of naar Westfields) kan leiden tot een toenemende leegstand op bestaande lokale terreinen.

In de bedrijventerreinvisie is een uitvoeringsstrategie geformuleerd om een gezonde en aantrekkelijke bedrijventerreinenmarkt te realiseren. De visie betreft negen punten:

1. Voor grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²) wordt het Kempisch Bedrijvenpark gereserveerd.
2. Het aanbod van terreinen voor kleinschalige bedrijvigheid (< 5.000 m²) wordt gefaseerd volgens het verkeerslichtmodel, waarbij er bedrijventerreinen op 'rood', 'oranje' of 'groen' staan voor uitgifte van bedrijfspercelen.
3. De ontwikkeling van nieuwe terreinen wordt bepaald aan de hand van een flexibele voorraadnorm, die wordt afgestemd op de geraamde vraag voor kavels < 5.000 m².
4. Door monitoring houden de gezamenlijke gemeenten grip op vraag en aanbod en kan worden ingespeeld op veranderingen in de marktsituatie. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt gehanteerd in de behoefteraming en planning van bedrijventerreinen.
5. Bestaande bedrijventerreinen worden op orde gehouden door lichte, geringe ingrepen en het bieden van maximale ruimte voor marktinitiatief.
6. De spelregels rondom uitgifte voor bedrijven > 5000 m² op het Kempisch Bedrijvenpark worden bekrachtigd.

7. De ruimtelijke kaders die worden gesteld, zijn zoveel mogelijk marktconform en bevorderen de leefbaarheid op de Kempische bedrijventerreinen.
8. Er worden in regionaal verband afspraken gemaakt over het faciliteren van stedelijke functies en voorzieningen op bedrijventerreinen. Door functiemenging en integrale gebiedsontwikkeling kunnen gemengde economische zones ontstaan waar, naast bedrijven, ook (zorg)voorzieningen, kantoren, onderwijs, detailhandel, sport en leisure te vinden zijn.
9. Samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is een opmaat naar samenwerking tussen de afdelingen EZ van de Kempengemeenten.

Voor Boerboom Hout is vooral punt 5 (op orde houden van bestaande bedrijventerreinen) van belang. Het accent ligt op kleinschalige facelifts en lichte revitalisering in de openbare ruimte, waarmee het gros van de terreinen op kwaliteitsniveau kan worden gehouden of kan worden verbeterd. Eventuele verhuizingen worden aangegrepen om afspraken te maken over de invulling van de achtergebleven bedrijfskavel. De Kempengemeenten zijn niet voornemens om te investeren op private kavels, aangezien dit niet de verantwoordelijkheid is van de overheid. Herstructurering en het op peil houden van de bestaande terreinen beperkt zich daarom voornamelijk tot het openbaar gebied. Daarnaast worden randvoorwaarden gecreëerd die het aantrekkelijk maken om herstructurering op private kavels op gang te brengen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bieden van marktconforme, flexibele bestemmingsplannen, om het verbeteren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen, het kiezen voor kansrijke projecten en het mogelijk maken van functiemenging.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Bergeijk

De Omgevingsvisie Bergeijk is op 24 februari 2022 vastgesteld. Als opvolger van de Structuurvisie Bergeijk is de Omgevingsvisie bedoeld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente, waarbij tien tot twintig jaar vooruit wordt gekeken.

De omgevingsvisie van geeft aan wat belangrijk is in de fysieke leefomgeving en gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

Zij vormt daarmee de basis voor de invulling van andere instrumenten die de Omgevingswet de gemeente biedt: programma's, het omgevingsplan en omgevingsvergunningen.

Samengevat typeert Bergeijk zich in algemene zin als een gemeente die, hoewel dicht bij het stedelijk gebied van Eindhoven gelegen, volledig de sfeer ademt van 'buiten'. Met als voornaamste kenmerken:

- Landelijk, rust, ruimte, afwisselend landschap;
- Groen (veel landbouw, bos, natuur);
- Kempisch, gemoedelijk, Bourgondisch, sterke onderlinge verbondenheid;
- Rustig wonen in dorpen en een levendige kleinschalige economie.

Het plan speelt op diverse manieren op deze kernkwaliteiten in:

Het bedrijfsperceel van Boerboom Hout kan ontsloten worden via de nieuwe Diepveldenweg waarmee voorzien kan worden in een ontsluiting, die niet belastend is voor de woningen in het buitengebied. Uitbreiding van het bedrijf is mogelijk door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017'. Met de uitbreiding zal zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing (zie planbeschrijving hoofdstuk 3) en een goede ruimtelijke begeleiding van de nieuwe ontsluitingsweg, die vlak langs de bestaande achterzijde van het bedrijf is gesitueerd. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het initiatief betreft een verkleining van de bedrijfsbestemming. De geldende bedrijfsbestemming aan de west en zuidranden wordt gewijzigd in een groenbestemming.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk.

4.5 Conclusie

Er is sprake van uitbreiding van bebouwing op een bestaand bedrijfsperceel. De oppervlakte van de bedrijfsbestemming is groter dan de 5000 m², die in het provinciaal beleid wordt voorgestaan, maar verandert niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Onderzoek heeft aangetoond dat verplaatsing van Boerboom Hout naar een regionaal bedrijventerrein niet haalbaar is.

Daarom wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden, die in het geldende bestemmingsplan worden geboden voor uitbreiding en afwijkende bouwhoogten. Hiertoe wordt de ruimtebehoefte ten opzichte van de bestaande situatie inzichtelijk gemaakt.

Omdat het een ontwikkeling buiten stedelijk gebied betreft, wordt gevolg gegeven aan de afspraken, zoals vastgelegd in de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Hiertoe wordt aan de west- en zuidzijde van het plangebied voor een strook van 6m breed de geldende bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Groen', waardoor het bedrijfsterrein wordt verkleind en geldende bouw mogelijkheden niet meer van toepassing zijn.

Op deze manier wordt voldaan aan de bepalingen omtrent niet-agrarische ontwikkelingen uit de Interim omgevingsverordening.

Met het initiatief wordt de bedrijfscontinuïteit van een bedrijf dat al 46 jaar in Bergeijk is gevestigd vergroot. Ook wordt bijgedragen aan een betere uitstraling van Boerboom Hout (en daarmee van de gemeente Bergeijk) door de bebouwing, die zich aan de nieuwe Diepveldenweg presenteert onder één architectuur te brengen conform het beeldkwaliteitplan dat is bijgevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De groenafscherming aan de zuidzijde wordt gewaarborgd door de bestemming 'Groen' in onderhavig bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In opdracht van Boerboom Onroerend Goed B.V. heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van het onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

5.1.1 Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

5.1.2 Aanbeveling

Met onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar de mening van het onderzoeksbureau, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000/ Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Binnen deze dubbelbestemming zijn werkzaamheden die meer dan 500 m² beslaan en dieper dan 0.5 m -mv plaatsvinden onderzoeksplichtig.

Voor onderhavig plan heeft daarom in november 2021 een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De bevindingen van het onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

De aanleiding van het onderzoek werd gevormd door het voornemen om in het plangebied de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden (max. 983 m²) en een compensatie waterberging (430 m²) te realiseren.

Om dit mogelijk te maken is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een gecombineerd archeologisch bureauonderzoek (BO) en

inventariserend booronderzoek (IVO-O). Het probeert daarmee antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
2. Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante niveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
3. In hoeverre zijn de archeologisch relevante niveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
4. Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied waarschijnlijk relatief laag in het pleistocene dekzandlandschap gelegen heeft, op terrasafzettingsswelingen aan de westflank van een dekzandrug. Het dichtstbijzijnde beekdal (van de Run) bevindt zich circa 760 m ten noorden van het plangebied. Het terrein ligt daarmee wel op een gradiëntzone van de dekzandrug naar een lager gelegen vlakte, maar heeft vermoedelijk gedurende het Laat-Paleolithicum/Mesolithicum een minder gunstige locatie gevormd gezien de afstand tot een beek. In de Middeleeuwen trok bewoning veelal vanaf de top van dekzandruggen naar de flanken van beekdalen. In het plangebied is waarschijnlijk vanaf de Late Middeleeuwen of gedurende de Nieuwe tijd een bouwlanddek aangelegd, dat het onderliggende pleistocene zand (en mogelijk aanwezige archeologische resten) heeft beschermd voor latere verstoringen. Op basis van onderzoek in de omgeving blijkt echter veelal dat sprake is van een verstoorde top van pleistocene afzettingen, veroorzaakt door de aanleg van het bouwlanddek en moderne werkzaamheden. Er zijn voor het plangebied echter geen gekwantificeerde verstoringen vast te stellen in het bureauonderzoek, waardoor vooralsnog sprake blijft van een middelhoge verwachting voor alle periodes tot en met de Vroege Nieuwe Tijd. Aangezien het plangebied op de kadastrale Minuut onbebouwd is, is wel sprake van een lage verwachting op bebouwingsresten uit de Nieuwe Tijd.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied direct onder een moderne verstoringslaag terrasafzettingen aanwezig zijn, waarin sporen van bodemvorming (podzolering) ontbreken. Dit is het gevolg van graafwerkzaamheden, vermoedelijk ten behoeve van de inrichting van het bedrijfsterrein in het plangebied. Hiertoe is het pleistocene zand-reliëf geëgaliseerd, waarbij in deelgebied Waterberging een moderne antropogene humeuze zandlaag is aangebracht en in deelgebied loods uitsluitend stabilisatiezand. Het is onduidelijk of ooit dekzand en/of een esdek in het plangebied aanwezig zijn geweest, maar deze zijn nu allemaal verdwenen. In beide gevallen is de bodemopbouw zodanig verstoord, dat geen intacte archeologische resten meer in het plangebied te verwachten zijn. Hiermee is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek op resten uit het Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen naar laag bij te stellen.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen een loods te bouwen en een waterberging te graven. Uit het onderzoek blijkt een lage archeologische verwachting: daarom wordt geadviseerd dat in het kader van deze plannen geen aanvullende maatregelen nodig zijn in het kader van het behoud van archeologische waarden. Wel geldt dat, mochten er tijdens de

werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, deze direct bij de bevoegde overheid te melden, in deze de gemeente Bergeijk. Dit is een wettelijke verplichting conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan zijn, voor het plangebied waar geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden, de dubbelbestemmingen archeologie uit het geldende bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' overgenomen.

Voor de plandelen waar wel onderzoek heeft plaatsgevonden is de archeologische waarde bijgesteld naar 'laag', 'Waarde – Archeologie 6'.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die in het kader van dit bestemmingsplan worden voorzien.

5.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van het gemeentelijk beleid en het beleid van het Waterschap, zoals hieronder omschreven.

5.3.1 Beleid

Beleid gemeente Bergeijk - verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024, waarin geconstateerd wordt dat Bergeijk al een flinke stap heeft gezet in het beperken van de kans op wateroverlast.

Door klimaatverandering ontstaat echter een nieuwe opgave: Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond.

Hemelwater

Voor een toekomstbestendig (her)inrichting wil de gemeente meldings- en vergunningplichtige ingrepen benutten om een versnelde afvoer van neerslag te compenseren door waterberging. Hierbij wordt een koers aangehouden, waarin het beleid van de gemeente het beleid van het waterschap aanvult. Het gaat hierbij om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd (oppakken verharding). In de nieuwe koers worden voor beide type ontwikkelingen eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein gesteld:

- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) >50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent dat bij een toename >500 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Keur moet worden voldaan.

Hierbij wordt onderscheid naar de volgende situaties:

- nieuwbouw (het bebouwen van nog onbebouwd gebied);
- herstructurering (een ingreep in de bebouwde omgeving met nieuwbouw na sloop of hergebruik na renovatie);
- herinrichting (het vernieuwen van de openbare ruimte in multidisciplinaire rioolvervangingsprojecten, waarbij de werkzaamheden alleen plaatsvinden in de openbare ruimte en niet/minimaal op particulier terrein en het verhard oppervlak niet toeneemt);
- vernieuwing (het technisch in stand houden door vernieuwing (monodisciplinair project)).

Bij deze situaties varieert de vrijheid om de benodigde voorzieningen aan te leggen en het stedelijk watersysteem te verbeteren van maximaal (nieuwbouw) naar minimaal (vernieuwing).

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

Voor nieuwbouw verplicht de gemeente de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Alleen als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan.

Afvalwater

De gemeente wil bewust omgaan met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. De gemeente is voorstander van hergebruik van energie en grondstoffen door deze weer uit het afvalwater te halen. Hoe minder het afvalwater wordt verdund met grond- en regenwater en hoe gelijkmatiger het afvalwater door de gemeente wordt aangeleverd des te (kosten)efficiënter kan dit plaatsvinden. Door schoon en vuil water te scheiden wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

5.3.2 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water

Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

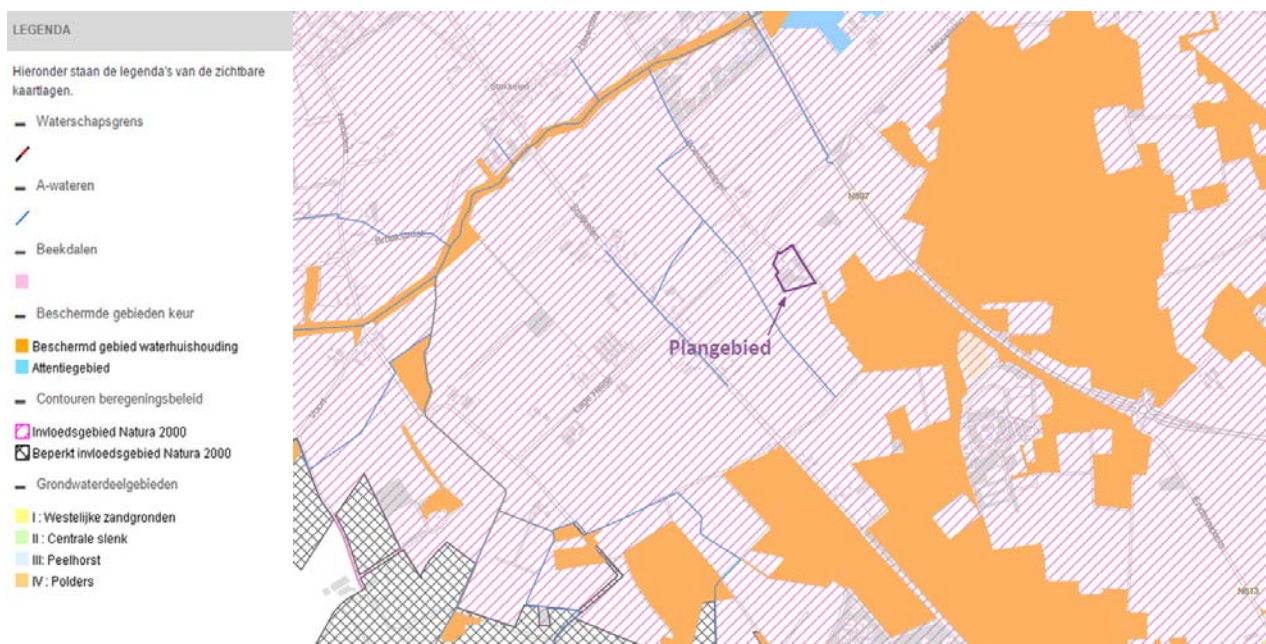
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. 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. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Uitsnede keurkaart Waterschap met het plangebied

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Locatiestudie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied tussen Eersel en Bergeijk aan het einde van de Boevenheuvel. Het betreft de percelen, kadastraal bekend onder Bergeijk sectie A, nummers 1215(deels), 1380, 1381, 1414 en 1435 (deels). De bedrijfsoppervlakte bedraagt totaal ca. 22.280 m².

In de huidige situatie is het grootste deel van het plangebied in gebruik als bedrijfsterrein. Het noordwestelijk deel is in gebruik als bedrijfswoning met tuin. Het noordoostelijk deel wordt gebruikt als parkeerterrein voor het bedrijf.

Voor het gebied geldt een grondwatertrap VII (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand GHG > 0,80 m +/- mv, Gemiddeld Laagste Grondwaterstand: -).

Het oostelijk deel van het plangebied (2/3 van het totale gebied) bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand (bodemtype zEZ23). Het westelijk deel van het plangebied (1/3 van het totale gebied) bestaat uit veldpodzolgronden (bodemtype Hn23) die bestaan uit lemig fijn zand.

De terreinhoogte ter plaatse van het gedeelte met bedrijfsbebouwing loopt af van ca. 29,5 m + N.A.P. aan de oostzijde naar 28.8 m + N.A.P. aan de westzijde (bron: www.ahn.nl).

In het geldende bestemmingsplan geldt voor het gehele perceel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', waarbinnen 100% verharding mogelijk is.

De ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan extra worden geboden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn:

- maximaal 983 m² uitbreiding van bebouwing
- een hogere goot- en bouwhoogte.

De hogere goot- en bouwhoogte heeft geen consequenties voor het verharde oppervlak.

Ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding is het terrein in de bestaande situatie geheel verhard. Vanwege deze ontwikkelingen is er derhalve geen sprake van een verhardingstoename.

Wel is het zo, dat op basis van het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 – 2024 de verharding vanwege nieuwe bebouwing dient te worden gecompenseerd met 60 mm waterberging per m². In dit geval gaat het dan om maximaal 983 m² bebouwing x 0,060 m¹ berging = 58,98 m³.

Intentie is om de nieuwe bebouwing op de perceelsgrens te situeren. Op die manier blijft er voldoende doorrijruimte voor vrachtwagens tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Hiertoe moet de sloot aan de oostzijde van het bedrijfsperceel over de lengte van de nieuwe bebouwing gedempt worden. De greppel ten noorden van de nieuwbouw blijft gehandhaafd. De insteek van het talud van deze greppel wordt op 3 m uit het gebouw gesitueerd. De nieuwbouw heeft een lengte van (maximaal) 56 m. Met de 3 m extra gaat het dus om een lengte van 59 m¹ die gedempt wordt.

De breedte tussen de insteek van het talud is 3.5 m. De diepte bedraagt 1.5 m. De breedte van de bodem 0.5 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt maximaal 80 cm -/- mv.

Door de demping van de sloot gaat derhalve $(1.5 - 0.8) \times 0.7 \times 3.5 - 0.7 \times 0.7 \times 2 = 1.47 \text{ m}^3$ per strekkende meter aan waterberging verloren, totaal derhalve $(1.47 \times 59) = 86,73 \text{ m}^3$.

Deze verloren gegane berging moet elders in hetzelfde peilgebied worden gecompenseerd. De totale berging die dus moet worden voorzien op het bedrijfsterrein bedraagt derhalve: $58,98 + 86,73 = 145,7 \text{ m}^3$

De beste mogelijkheid hiervoor is aan de westzijde van het terrein, aangegeven op onderstaand kaartje bij nummer 7.



Hier kan voorzien worden in een wadi, die door een klein dijklichaam wordt gescheiden van de bestaande watergang. Uitgaande van een afstand van minimaal 2 m vanaf de insteek talud tot de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing en een talud van 1:2 is ter plaatse voldoende ruimte genoeg om de vereiste berging van 145,7 m³ te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met een waking van 10 cm. Alleen de capaciteit tot 80 cm +/- mv mag als berging mag worden gerekend (het gedeelte boven de GHG). De nieuwe waterberging moet zo worden vorm gegeven dat deze niet in direct contact staat met omliggende watergangen (sloten en greppels). Dit voorkomt onvertraagde afvoer. Wel is het verstandig een noodoverloop aan te leggen en, wanneer de infiltratiesnelheid onvoldoende is, een doorlopende vertraagde afvoer.

Wanneer het bergingsoppervlak ter plaatse van nr. 7 op de kaart om welke reden dan ook beperkt moet worden, dan kan het oppervlak van de wadi verkleind worden en kan elders berging gevonden worden door, bijvoorbeeld, de toepassing van een groen dak voor het nieuwe bedrijfsgebouw of toepassing van infiltratiekratten onder de verharding nabij de nieuwe bedrijfsbebouwing.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

Het terrein kan op basis van het geldende bestemmingsplan geheel verhard worden. Er ligt een bedrijfsbestemming op het terrein. De ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan extra worden geboden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn:

- maximaal 983 m² uitbreiding van bebouwing
- een hogere goot- en bouwhoogte.

De hogere goot- en bouwhoogte heeft geen consequenties voor het verharde oppervlak. Ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding is het terrein in de bestaande situatie geheel verhard. Er is derhalve geen sprake van een verhardingstoename vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Wel moet, ingevolge het gemeentelijk beleid, de verharding ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling (de nieuwe loods) worden gecompenseerd. Het gaat hier om 58,98 m³ berging. Daarnaast is er sprake van bergingscapaciteit, die verloren gaat omdat de bestaande sloot ter plaatse van de nieuwbouw gedempt wordt. Hiertoe dient binnen hetzelfde peilgebied als de te dempen sloot voorzien te worden in 86,73 m³ berging. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig aan de westzijde van het bedrijfsperceel.

De totale berging die dus moet worden voorzien op het bedrijfsterrein bedraagt derhalve: $58,98 + 86,73 = 145,7 \text{ m}^3$.

5.4 Geluid

Voor het plangebied is enkel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Deze bestemming is geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï kan om deze redenen achterwege blijven.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een bestemming 'bedrijf' en het is aangeduid met de aanduiding 'Specifiek bedrijf – Houtzagerij'. Hieraan verandert niets in voorliggend bestemmingsplan. Daarom kan een onderzoek omgevingslawaaï achterwege blijven.

Conclusie

Zowel wegverkeerslawaaï als omgevingslawaaï hoeven vanwege voorliggend bestemmingsplan niet nader onderzocht te worden.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding met bedrijfsbebouwing van maximaal 983 m². Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding met bedrijfsbebouwing van maximaal 983 m². Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden

genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit de Risicokaart Brabant blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Dichtstbijzijnde object vormt de chloorbleekloogtank van een campingzwembad op meer dan 900 m afstand van de bedrijfsbestemming. Hiervoor is geen QRA verplicht.

Om brandoverslag te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing op minimaal 10 van de bestaande bebouwing gesitueerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Doel van deze beoordeling is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden. De wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Het voornemen is om de nieuwe bebouwing op de perceelsgrens te situeren. Hiervoor is demping van de sloot (waar de bebouwing moet komen) en verwijdering van groenopstanden aan de orde. Vanwege deze werkzaamheden is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Het overige terrein waar de nieuwe bebouwing is gesitueerd is onbebouwd en is in de huidige situatie verhard en biedt derhalve geen goede leefomstandigheden voor (beschermde) flora of fauna.

Een quickscan flora en fauna is ook aan de orde voor de groengedeelten waar de demping van de sloot moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging.

Door Ecolybrum heeft in oktober 2012 een onderzoek plaatsgevonden voor het terreindeel waar de nader te onderzoeken locaties gesitueerd zijn. Het rapport hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Navolgend zijn de onderzoeksresultaten kort weergegeven.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux) is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is. De stikstofdepositie vanwege de ontwikkeling op het terrein van Boerboom Hout is in navolgende paragraaf onderzocht.

5.7.2 Beschermde soorten

Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)

Op de beoogde locatie van de nieuwe bedrijfshal is geen broedbiotoop ontwikkeld wat dienstdoet als optimaal ontwikkeld broedbiotoop voor broedvogels. De vegetatie langs de zaksloot (die ten tijde van het veldwerk droog stond) bestaat uit enkele slecht ontwikkelde struiken en is onderhevig aan intensief onderhoud.

Deze strook kan dienstdoen als foerageergebied voor diverse soorten broedvogels, maar als beschutte nestlocatie is deze strook geheel ongeschikt.

Broedvogels die genieten van jaarrond beschermde nestlocaties komen terplekke van de vegetatie bij de zaksloot al helemaal niet voor. Daarvoor is de struikenvegetatie veel te klein.

Ter plekke van de beoogde waterberging, aan de westzijde van de bedrijfslocatie bestaat de vegetatie uit een siergazon, met aangrenzend een houtsingel, met diverse hoogopgaande struiken bomen. Ter plekke kunnen dan ook diverse soorten broedvogels nestelen tijdens de broedperiode. In de bomen zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels (bijvoorbeeld buizerd of sperwer).

Aangezien de houtsingel intact blijft (vanuit landschappelijke oogpunt) treedt er geen verlies op van broedbiotoop van algemeen voorkomende soorten vogels. Effecten op broedende vogels in de houtsingel dient echter wel zoveel als mogelijk voorkomen te worden. Dit kan door de werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren (dus buiten de periode half maart-half juli).

Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn geheel niet te verwachten, omdat het broedbiotoop geheel niet geschikt is of omdat de werkzaamheden buiten de broedperiode uitgevoerd kunnen worden (terplekke van de waterbergingslocatie). In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen knelpunten optreden en/of te verwachten zijn terplekke en dat er geen nader onderzoek benodigd is ten aanzien van deze soortgroep.

Vleermuizen

Vaste rust- en verblijfplaatsen in de begroeiing op en rondom beide locaties zij geheel uit te sluiten. Daarvoor is de vegetatie geheel ongeschikt voor. Er zijn geen boomholtes aangetroffen in de opgaande begroeiing rond de locatie van de waterberging. Ook in de reeds aanwezige bedrijfshallen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen te verwachten, omdat bouwstijl (waarbij metalen platen aan de buitenzijde aanwezig zijn en door het ontbreken van geschikte hangplekken achter deze beplating), geheel ongeschikt zijn.

Er kunnen zeker wel foeragerende vleermuizen (mogelijk zelfs meerdere soorten) voorkomen in het gebied, echter zullen deze geen hinder ondervinden van de beoogde werkzaamheden, zeker omdat deze overdag uitgevoerd worden.

Er is dan ook geen sprake van een negatief effect op vleermuizen bij de nieuwbouw van de bedrijfshal en de realisatie van de regenwateropvang.

Effecten op vleermuizen zijn op voorhand geheel uit te sluiten, omdat er geen essentiële functies aanwezig zijn en/of te verwachten zijn op beide ingreepplekken. Nader soortgericht onderzoek is daarmee geheel niet aan de orde. In het kader van de Wet natuurbescherming kan dan ook gesteld worden dat er geen knelpunten optreden.

Vaatplanten (muurplanten)

Op en rondom de bebouwing, de sloot, de houtsingel en het siergazon komen geen beschermde en of bijzondere vaatplanten voor. Een goed ontwikkelde bloemrijke vegetatie (zoals schraal grasland) is niet aanwezig. Op het terrein groeien enkele algemeen voorkomende soorten bloeiende kruiden, maar bijzondere soorten zijn niet aanwezig.

Effecten op beschermde vaatplanten zijn dan ook geheel uit te sluiten.

Overige soorten

Andere beschermde soorten, zoals amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en andere ongewervelden, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten ter plekke van de bebouwing en de directe omgeving ervan. Hiervoor zijn geen optimaal ontwikkelde leefgebieden aanwezig.

Effecten op overige soortgroepen is in zijn geheel uit te sluiten vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde leefgebieden.

5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- Ter plekke van de ingreeplocatie zijn geen al of niet jaarrond beschermde nestlocaties aanwezig van broedvogels. Effecten terplekke van de ingreeplocaties treden niet op wanneer de werkzaamheden uitgevoerd wordt buiten de broedperiode van vogels (dus buiten de periode half maart- half juli);
- Effecten op vleermuizen zijn geheel uitgesloten, omdat er geen sprake is van de aanwezigheid van essentiële foerageerbieden, vliegroutes en vanwege de afwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen;
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan op voorhand gesteld worden dat de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd. Effecten op beschermde soorten en daarmee overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming treden niet op.
- Nader soortgericht onderzoek is eveneens niet noodzakelijk.

5.8 Stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Omdat de ontwikkeling een beperkte uitbreiding met bebouwing betreft (max. 983 m²), omdat er bebouwing op het terrein voorzien wordt van zonnepanelen en omdat de bedrijfsbestemming niet wordt vergroot, zijn er geen effecten te verwachten voor de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 'luchtkwaliteit' in dit hoofdstuk).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het stroomgebied van de beek De Run, onderdeel van Natura-2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op ca.1.5 km van het plangebied (gebiedsnummer 136). Overige Natura 2000 gebieden liggen op grotere afstand (6 km of meer). Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Om deze verwachting te verifiëren, is met de AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de uitbreiding van de gebruiksfase of aanlegfase. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde planvoornemen.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder

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

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een bestemming 'bedrijf' en het is aangeduid met de aanduiding 'Specifiek bedrijf – Houtzagerij'. Hieraan verandert niets in voorliggend bestemmingsplan. Daarom kan een onderzoek omgevingslawaaï achterwege blijven.

Rond de bedrijfsbestemming van Boerboom Hout ligt een agrarische bestemming, waar het is toegestaan om de gewassen te beschermen met bestrijdingsmiddelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De ontwikkeling die in voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt is de situering van een nieuwe bedrijfshal aan de rand van het bedrijfsperceel tegen een gebied met een agrarische bestemming. Door de situering van de hal zal een verbetering optreden voor het bedrijf omdat de buitenruimte op het terrein door de hal zal worden afgeschermd wanneer gespoten mocht worden met landbouwbestrijdingsmiddelen. Toegangen tot de hal worden logischerwijs aan de zijde van het bedrijfsterrein gesitueerd, dus aan de zijde die van de agrarische bestemming afgewend ligt. Door de luchttoevoer voor ventilatie of te openen geveldelen eveneens aan de zijde van het bedrijfsperceel te situeren, dus afgewend van het aangrenzende agrarische perceel, worden te allen tijde voorkomen dat vernevelde bestrijdingsmiddelen in de hal komen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke

afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De bedrijfsbestemming in het plangebied wordt omringd door een bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Hiervan zijn gronden in gebruik voor weiland en akkerbouw. Het perceel aan de oostzijde is in gebruik als kwekerij van sierheesters. Geconstateerd kan worden dat reeds bedrijfsbebouwing op kortere afstand van deze agrarische percelen gesitueerd is, dan het bouwvlak voor de nieuwe ontwikkeling voor bedrijfsbebouwing.

De bebouwing biedt een betere bescherming tegen eventuele gewasbeschermingsmiddelen dan de thans aanwezige buitenruimte, waar ook gewerkt/verbleven wordt.

Door ervoor zorg te dragen dat zich geen te openen geveldelen, ventilatie-inlaten aan de zijde van het agrarisch gebied bevinden, zal deze bescherming nog verder geoptimaliseerd worden.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. De bedrijfsbebouwing aan de Boevenheuvel ligt aan het einde van bebouwd gebied en dus ook aan het eindpunt van leidingen voor huis- en bedrijfsaansluitingen.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van bebouwing op een bestaand bedrijfsperceel mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Noord Brabant

Van de provincie is een reactie ontvangen, waarin zij aangeeft dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Wel wijst de provincie erop dat in de toelichting gesproken wordt over – en getoetst aan de Verordening ruimte, geconsolideerde versie 2019. Omdat inmiddels de Interim omgevingsverordening in werking is getreden, wordt verzocht om de toelichting hierop aan te passen.

De toelichting is aangepast. Uitgegaan wordt nu van de Interim omgevingsverordening, geconsolideerde versie van 16 november 2021.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap stemt in grote lijnen in met het bestemmingsplan.

De locatie van de nieuwe bebouwing is momenteel al grotendeels verhard. De te dempen sloot is geen A of B watergang. De hemelwaterbergingsruimte die door het dempen van de sloot verloren gaat wordt op eigen perceel gecompenseerd. Er wordt in dit plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.

Gezien de maaiveldhoogten, gaat de voorkeur van het waterschap uit naar de locatie, die in het concept-ontwerpbestemmingsplan is aangegeven met nr. 7a op het functiekaartje.

In voorliggend bestemmingsplan is de locatie als voorkeurslocatie aangegeven op het functiekaartje (aangeduid met nr. 7). Dit kaartje is ook opgenomen in de waterparagraaf.

Het waterschap adviseert om de nieuwe aan te leggen hemelwaterberging zo vorm te geven dat deze niet in direct contact staat met omliggende watergangen (sloten en greppels). Dit voorkomt onvertraagde afvoer. Wel is het verstandig een noodoverloop aan te leggen en, wanneer de infiltratiesnelheid onvoldoende is, een doorlopende vertraagde afvoer.

Dit advies is overgenomen in de waterparagraaf.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan “Boevenheuvel 2, Bergeijk” heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 7 november 2023 door de raad vastgesteld.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen van een houtzagerij aan de Boevenheuvel te Bergeijk.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017'. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bergeijk en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande bedrijfsbebouwing, zowel in oppervlak als in hoogte. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Artikel 3 - Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Houtzagerij' zijn De voor 'Bedrijf - Houtzagerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een houtzagerij met bijbehorende voorzieningen;

- b. één bedrijfswoning;
- c. aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen;
- d. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing specifiek ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- e. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 7.530 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan.

Een aantal algemene bepalingen uit het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is in onderhavig bestemmingsplan onder artikel 3 geplaatst, omdat dit plan slechts één enkelbestemming kent.

Artikel 4 – Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. inritten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- f. de aanleg en instandhouding van erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn terreinafscheidingen toegestaan tot 2m hoog en overige bouwwerken tot 5 m. hoog. Overkappingen zijn verboden.

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

Artikel 5 – Waarde Archeologie 2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -/- mv.

Conform het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is bepaald dat dit verbod niet geldt binnen een bouwvlak in de bestemming 'bedrijf'.

Artikel 6 – Waarde Archeologie 3

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -/- mv.

Conform het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is bepaald dat dit verbod niet geldt binnen een bouwvlak in de bestemming 'bedrijf'.

Artikel 7 – Waarde Archeologie 4.1

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -/- mv.

Conform het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is bepaald dat dit verbod niet geldt binnen een bouwvlak in de bestemming 'bedrijf'.

Artikel 8 – Waarde Archeologie 4.2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,5 m -/- mv.

Conform het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is bepaald dat dit verbod niet geldt binnen een bouwvlak in de bestemming 'bedrijf'.

Artikel 9 – Waarde Archeologie 6

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,4 m -/- mv.

Conform het geldende bestemmingsplan '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is bepaald dat dit verbod niet geldt binnen een bouwvlak in de bestemming 'bedrijf'.

7.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.