

Toelichting bestemmingsplan Dopheidedreef 1, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Colofon:



Plangebied: Dopheidedreef 1, 5571 AV te Bergeijk

Kenmerk: BC0100028

Datum: 3 juni 2021

Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Antoinet Voogt-van Erp

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1724.BPUdop0076-VAST



1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Bodem	13
4.3	Geluid	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Geur	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	16
4.8	Waterparagraaf	16
4.9	Natuur	18
4.10	Landschappelijke inpassing	19
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.12	Parkeren en verkeer	20
4.13	Spuitzone	20
5	Juridische planopzet	22
5.1	Planvorm	22
5.2	Verbeelding	22
5.3	Planregels	22
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	Bijlagen	24

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Dopheidedreef 1 te Bergeijk is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Hier werden voorheen nertsen gehouden. Inmiddels is het bedrijf gesaneerd en wordt er enkel nog gewoond op de locatie. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie is opdrachtgever voornemens om de bestemming te veranderen.

Voor de beoogde verandering is namens de opdrachtgever een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Het verzoek bestond onder andere uit het behoud van diverse bijgebouwen op het perceel. In mei 2019 heeft de gemeente Bergeijk een positief besluit genomen ten aanzien van de bestemmingsplanherziening.

Middels deze toelichting wordt het plan nader onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bergeijk en is plaatselijk bekend als Dopheidedreef 1 te Bergeijk. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie I, nummers 296, 297, 1173 (gedeeltelijk) en 1174. De kadastrale percelen met nummer 1173 en 1174 zijn niet in eigendom van initiatiefnemer, maar worden wel meegenomen in dit plan zodat het bouwvlak van deze gronden verwijderd wordt.

Het totale plangebied is circa 9.600 m² groot. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bergeijk, ten noorden van de kern van Bergeijk en wordt omringd door bossen aan de noord- en oostzijde en agrarische gronden aan de zuid- en westzijde. Ten zuiden van het plangebied ligt woonbos Hooie Berkt. Verder liggen in de directe omgeving enkele agrarische bedrijven een maatschappelijke inrichting. Zie hieronder een luchtfoto van het plangebied.



Afbeelding: Huidige situatie plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

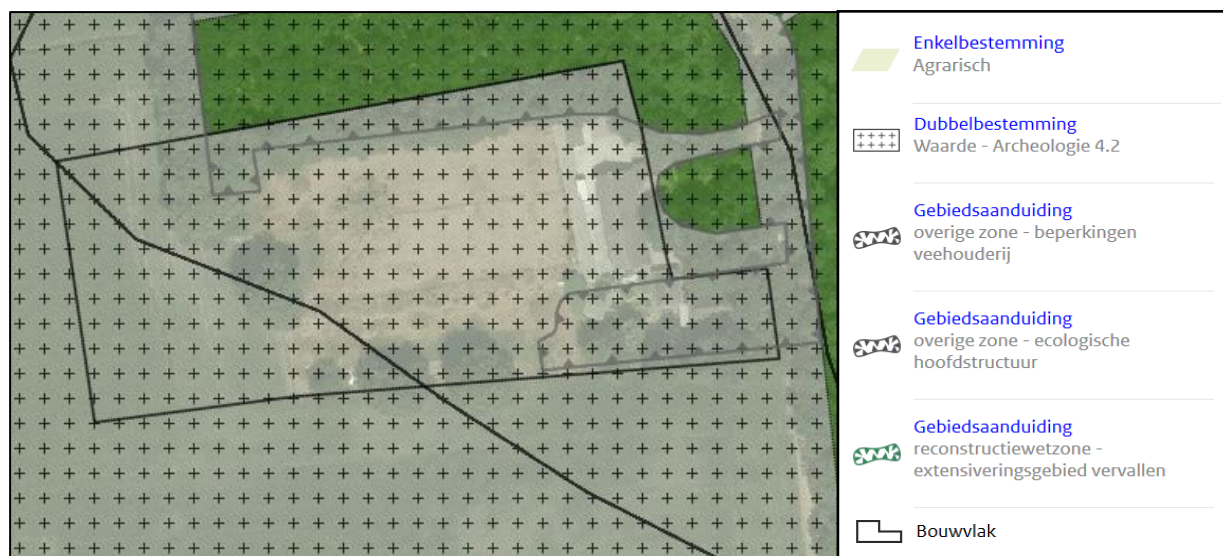
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' en '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017'.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.2'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5.2'

- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen'
- Bouwvlak

Zie hieronder de verbeelding uit het bestemmingsplan.



Afbeelding: Verbeelding vigerende bestemmingsplan (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik met de daarbij behorende voorzieningen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.7.11 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. In deze bevoegdheid is echter een maximum aan te behouden bijgebouwen opgenomen. Opdrachtgever is voornemens om meer m² aan bijgebouwen te behouden. Gemeente heeft in haar principebesluit aangegeven hieraan mee te willen werken. Daarnaast wenst initiatiefnemer een maximale inhoud voor de woning van 1.000 m³ overeenkomstig de maximale inhoud voor ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente Bergeijk. Hiertoe heeft initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Om dit planologisch te borgen moet het bestemmingsplan worden herzien conform artikel 3.1 Wro.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens de periode van zes weken kan door eenieder zienswijzen worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS)

Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd. Als er geen beroep is ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Een projectbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van de beleidskaders (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie.

Op het plangebied was voorheen een agrarisch bedrijf (nertsenhoudery) gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels gesaneerd. Een deel van de bedrijfsgebouwen is gesloopt. De bedrijfswoning en diverse bijgebouwen zijn nog aanwezig. Op de locatie zijn diverse bijgebouwen aanwezig. Dit betreft een garage aanpandig aan het huis (ca. 70 m²), een luxe tuinhuis (ca. 80 m² met rieten kap), een loods (ca. 280 m²), een houten tuinhuis (ca. 30 m²) en vrijstaand gebouw met paardenstallen (ca. 45 m²). De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt 505 m².

2.2 Beoogde situatie

Opdrachtgever is voornemens om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie. Hiervoor moet de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Opdrachtgever is voornemens om een deel van de bijgebouwen te behouden, net als uiteraard de bedrijfswoning.

Zowel de bedrijfswoning, de meeste bijgebouwen en het erf zijn perfect onderhouden en in goede staat. De multifunctionele loods welke is opgedeeld in meerdere ruimtes zou uitermate geschikt zijn voor een bedrijf aan huis (bij de woonbestemming). De loods beschikt over diverse voorzieningen zoals een kantine met keuken en een douche- en toiletruimte. De loods is kwalitatief in dermate goede staat dat het kapitaalsvernietiging zou zijn om deze te slopen. De privé bijgebouwen (garage en luxe tuinhuis) zijn kwalitatief ook erg goed. De paardenstalling en het houten tuinhuis zijn wat eenvoudiger gebouwd en zullen worden gesloopt. Met de sloop van deze bijgebouwen komt het totaal aantal m² bijgebouwen uit op 430 m². Bij een woonbestemming kan de loods gebruikt worden voor zowel hobbymatig gebruik als voor een bedrijf aan huis. De gemeente heeft in haar principebesluit aangegeven te kunnen instemmen met behoud van deze bijgebouwen. Daarnaast wenst initiatiefnemer een maximale inhoud voor de woning van 1.000 m³, overeenkomstig de maximale inhoud voor ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente Bergeijk. Hiertoe heeft initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt het bouwvlak verkleind tot rondom de blijvende gebouwen. Het voormalige agrarische bouwvlak zal in gebruik worden genomen als weiland. Zie hieronder de situatietekening van de beoogde situatie.



Afbeelding: Beoogde situatie, met rood gearceerd de te saneren gebouwen

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2014 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zicht uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Het borgen van de waterveiligheid en kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Het initiatief is dermate kleinschalig van aard dat deze geen invloed heeft op het rijksbeleid.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dienen de drie opeenvolgende treden achter elkaar te worden doorlopen:

- Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte;
- Bekijken of de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Bekijken of de locatie buiten bestaand stedelijk gebied geschikt is.

Voordat getoetst wordt aan de bovengenoemde drie treden van de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. De beoogde ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Er is reeds een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. Deze zal in de beoogde situatie worden planologisch worden gewijzigd in een burgerwoning, er is geen sprake van een nieuwe woning. Derhalve is beoogd plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en hoeft de laddertoets niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant.

Omgevingsvisie Noord Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten op 14 december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. Deze structuurvisie geeft weer hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. En daarbij de mobiliserende tussendoelen: wat moet in 2030 voor elkaar zijn om deze ambitie te verwezenlijken? Deze visie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en ook door waarden te beschermen door vastlegging in de omgevingsverordening.

De provincie wil verbinden in vertrouwen, dus los laten vanuit het vertrouwen dat ook andere partijen op een diepe en ronde en brede manier naar vraagstukken kijken. De instrumenten die de provincie wil inzetten om de doelen te bereiken, worden globaal bij de hoofdpogaven benoemd en verder uitgewerkt in de programmaliijnen. Hierbij zijn de volgende kernwaarden voor het denken en handelen van de provincie leidend:

- Meerwaarde-creatie
- Technische én sociale innovatie
- Kwaliteit boven kwantiteit
- Een continue verbetering van de leefomgeving
- Proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel

De volgende hoofdpogaven voor de toekomst zijn in de structuurvisie omschreven. Deze bestaan uit een basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daar horen vier hoofdpogaven bij:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

In de Omgevingsvisie streeft de provincie ernaar om te werken aan de omgevingskwaliteit. Brabant wil de basis op orde houden of brengen, zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Dit willen zij zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving.

Desbetreffende ontwikkeling betreft enkel de omschakeling van een voormalige nertsenhoudersrij naar een burgerwoning in het buitengebied. De ontwikkeling is kleinschalig en zorgt wel voor een verbetering van de leefomgeving in het buitengebied. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening (lov) in werking getreden. De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

Ten eerste zijn er rechtstreeks werkende regels opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant'.

Rechtstreeks werkende regels (hoofdstuk 2 lov)

Het plangebied is gelegen in de 'Landelijk gebied'. Er zijn geen rechtstreeks werkende regels die van toepassing zijn op het plangebied.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;

- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’ of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het plangebied is gelegen in het ‘Landelijk gebied’ en dus niet binnen ‘Stedelijk gebied’. Er is sprake van een bestaand bouwperceel aan de Dopheidedreef 1. In de beoogde situatie is sprake van omschakeling van agrarisch naar wonen, het bouwvlak wordt verkleind. Het nieuwe bouwvlak wordt direct om de te behouden bijgebouwen en woning gelegd. Hiermee is zeker dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaarderecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt een grote meerwaarde gecreëerd. Een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd, voormalige bedrijfsgebouwen worden grotendeels gesloopt. Wat resteert is een woonbestemming, bestaande uit een woning en bijgebouwen. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast. Om de maximale inhoud van de woning te vergroten is een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3. van deze toelichting. Dit alles zorgt voor een meerwaarderecreatie.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

De totale ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van het landschap door middel van de sloop van gebouwen en verkleining van het bouwvlak/bestemmingsvlak. Dit wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

Regels wonen in landelijk gebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de regels van het ‘Landelijk gebied’ van toepassing. De regels hieromtrent zijn opgenomen in artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening. Conform artikel 3.68 ‘Wonen in het landelijk

gebied' eerste lid zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 lid c staat dat een bestemmingsplan in afwijking van artikel 3.68, kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt;
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats er is en blijft sprake van maximaal één woonfunctie. Overtollige bebouwing (75 m²) wordt gesloopt. Er blijft in totaal 430 m² aan bijgebouw behouden, ten behoeve van privé gebruik (hobbymatig dan wel bedrijf aan huis). De provincie stelt verder geen regels ten aanzien van het aantal m² bijgebouwen bij een woning in het buitengebied.

Regels Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van een deel van het plangebied zijn de regels van 'Natuur netwerk brabant' van toepassing. Dit bevindt zich met name aan de voorzijde van het plangebied, daar waar privé bebouwing (woonhuis, garage, tuinhuis) aanwezig is. De regels hieromtrent zijn opgenomen in paragraaf 3.2.3 lov. In artikel 3.15 is opgenomen dat een bestemmingsplan van toepassing op natuur netwerk brabant strekt tot behoud, herstel of ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Alleen kleinschalige bebouwingen ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik zijn toegestaan als dit geen aantasting van de waarden geeft. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang, als er sprake is van compensatie (saldo-benadering) of bij een kleinschalige herbegrenzing.

Met de beoogde ontwikkeling is ter plaatse van de aanduiding natuur netwerk brabant geen sprake van ontwikkelingen. De bestaande bouwwerken (bedrijfswoning, garage deels en tuinhuis) blijven behouden en wijzigen niet. Er zijn geen nieuwe bouwwerken voorzien. Enkel de bestemming wijzigt van agrarisch naar wonen, wat een positieve ontwikkeling is voor de ecologische waarden en kenmerken van het natuur netwerk brabant. Beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de regels van natuur netwerk brabant.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

Structuurvisie Bergeijk

De Structuurvisie Bergeijk 'Leven en Beleven – Tussen bossen, beken en boerenland' is vastgesteld op 03-06-2010 en betreft met name een visie die voortkomt uit bestaand beleid dat door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. De gemeente beoogt hiermee onder andere een integrale visie te vormen voor de lange termijn en een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen in 'half gesloten agrarisch landschap', 'bos', 'infiltratiegebied' en 'landschappelijk raamwerk'. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in de wat oudere landbouwontginningen in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. De type typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten.

Belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrandbeplantingen en erfbeplantingen. Deze landschappen zijn verder geschikt om infiltratie van regenwater te bevorderen.

Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere structuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. Ontwikkelingen moeten bestaande kwaliteiten respecteren en leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.

Een infiltratiegebied is een gebied waar het neerslagoverschot het diepere grondwater voedt. In infiltratiegebieden ontbreken drainagesystemen.

Gezien de aard en de schaal van de beoogde ontwikkeling, past deze in de omgeving.

Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' en '2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' van toepassing.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.2'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen'
- Bouwvlak

Blijkens de regels van het vigerende bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De totale oppervlakte aan bijgebouwen is daarin echter beperkt tot 200 m². Daarom kan deze binnenplanse wijziging niet worden gebruikt en dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voor wat betreft de inhoud van de woning geldt dat deze per 500 m³ te slopen bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen op een bestemmingsvlak in de gemeente Bergeijk mag worden vergroot met 50 m³ tot een maximum van 900 m³. In het bestemmingsplan van de slooplocatie dient in dat geval te worden vastgelegd dat herbouw van bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen op het betreffende bestemmingsvlak niet meer mogelijk is. Voor ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente Bergeijk geldt een maximale inhoud van 1.000 m³. Aangezien er binnen het plangebied niet voldoende bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen aanwezig zijn om een grotere inhoud van de woning mogelijk te maken is er voor gekozen om een ruimte-voor-ruimte titel aan te kopen bij de ontwikkelingsmaatschappij. Het certificaat van deze titel is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hiermee verandert het plangebied in een kavel voor een ruimte-voor-ruimte woning van 1.000 m³. Dit wordt planologisch vastgelegd door ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte' op te nemen.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' en de bestemmingsplannen 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' en '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017'.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de omschakeling van één bedrijfswoning naar een zelfstandig woonfunctie. Deze activiteit is niet vermeld in de C- of D-lijst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.9 nader wordt uiteengezet heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2 Bodem

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de beoogde situatie wordt enkel een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Op het plangebied is al lange tijd geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Met de voorgestelde wijziging wordt een agrarisch bedrijf ook uitgesloten. Bedrijfsgebouwen zijn reeds lange tijd gesloopt. Er zullen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, slechts enkele klein voormalige privé gebouwen worden gesloopt. In het kader van een bestemmingswijziging is het van belang dat de locatie waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland niet verdacht mag zijn in het kader van de bodemkwaliteit. Om dit aan te tonen moet minimaal een historisch bodemonderzoek plaatsvinden.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Lankelma en opgenomen in de bijlage. Hierin wordt geconcludeerd dat middels het bodemonderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater in kaart is gebracht. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging op deze locatie.

Het aspect bodem is daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In de beoogde situatie is echter geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige woning in het kader van de Wgh, het betreft namelijk de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daar komt bij dat het plangebied aan een rustige zandweg is gelegen, waar geen sprake is van doorgaand verkeer. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning gehandhaafd en wordt deze woning omgeschakeld naar een burgerwoning. Het gaat hier derhalve om een bestaand gevoelig object. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) binnen de gemeente Bergeijk dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m3. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM2,5) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 17,78 µg/m3 (PM10) en 10,96 µg/m3 (PM2,5) zo blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM10 en PM 2,5.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO2 geldt een grenswaarde van 200 µg/m3 voor het uurgemiddelde van NO2, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde NO2-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 13,23 µg/m3 blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO2 concentratie.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.5 Geur

In het kader van een ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Er is in de beoogde situatie sprake van een burgerwoning met privé bijgebouwen. Dit heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Ook is het van belang dat een ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven. Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Hooge Berkt 28, een rundveehouderij, gelegen op een afstand van circa 280 meter van de woning. Conform geurwetgeving moet deze afstand minimaal 50 meter bedragen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij niet verkleind. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven.

Hiermee kan ook geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Er liggen weinig (intensieve) veehouderijen in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op voldoende afstand. Ook is er reeds sprake van een geurgevoelig object (bedrijfswoning), dit wijzigt niet.

Ten aanzien van het aspect geur kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is en dat de gewenste ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende veehouderijen.

4.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi:

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (woonbestemming) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft Maatschap van Loon aan de Berkterbeemden 1 met een bovengrondse propaantank. De veiligheidsafstand van een dergelijke tank bedraagt maximaal 25 meter. De afstand bedraagt hemelsbreed circa 1.000 meter. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Bevb:

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt:

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet uit de Regeling basisnet.

Advies veiligheidsregio

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (hierna: VRBZO) heeft een brochure 'richtlijn externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' opgesteld. Voor de beoogde ontwikkeling blijkt het standaardadvies van VRBZO van toepassing aangezien er minder dan 50 personen in het plangebied toegevoegd worden en de afstand tot de dichtstbijzijnde risicobron is meer dan 750 meter. In het standaardadvies is opgenomen dat:

- Met omwonenden moet worden gecommuniceerd over de risico's van gevaarlijke stoffen. In dit geval is geen sprake van gevaarlijke stoffen.

- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening VRBZO zijn bekend bij initiatiefnemer. In dit geval is sprake van bestaande gebouwen, die goed bereikbaar zijn middels 2 inritten.
- Ter plaatse van het plangebied is geen toxisch scenario van toepassing, deze maatregelen zijn dus niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen: - Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen; - Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een beperkte functiemenging.

Rondom het plangebied is relatief weinig bebouwing gelegen, maar voornamelijk bossen en agrarische gronden gelegen. Aan de westzijde is een veehouderij gelegen, aan de oostzijde een woonwijk en aan de zuidzijde is de kern Bergeijk gelegen met een maatschappelijke functies. Het dichtstbijzijnde niet agrarische bedrijf is gelegen aan de Hooge Berkt 32 en betreft een bedrijf in statische opslag.

De afstanden tot de omliggende bedrijven zijn als volgt (de afstanden zijn gemeten vanaf rand bestemmingsvlak wonen)

- Hooge Berkt 16 – Gebedsplaats (geloofsgemeenschap) – afstand tot perceelsgrens, circa 190 meter
- Hooge Berkt 28 – Rundveehouderij – afstand tot perceelsgrens, circa 280 meter
- Hooge Berkt 32 – Statische opslag – afstand tot perceelsgrens circa 450 meter

Conform de VNG brochure is de grootste afstand voor een kerkgebouw 30 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar is dit 0 meter. Hiermee wordt dus ruim voldaan aan de richtafstanden.

De grootste afstand voor een rundveehouderij is 100 meter voor het aspect geur. Voor de aspecten stof en geluid is dit 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstanden.

Voor opslagbedrijven geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect gevaar. Hieraan wordt ruim voldaan.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen

voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het plan.

Provinciaal waterplan

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende jaren op de ontwikkeling van een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft een gemeenschappelijk milieu- en waterplan opgesteld. Het zet een nieuwe koers uit naar een algeheel plan met betrekking tot water, bodem, lucht en overige milieuaspecten. Het plangebied is niet gelegen in binnen een van de natte natuurgebieden en beschermingsgebieden, maar in 'water voor gemengd landelijk gebied'. Derhalve hebben de doelstellingen en uitgangspunten hiervoor geen gevolgen van het plan.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is in oktober 2015 vastgesteld door het Algemeen bestuur van waterschap De Dommel. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Milieu- en Waterplan beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. De hoogste prioriteit van het waterschap is om vanuit hun verantwoordelijkheid bij te dragen aan de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de inwoners in de regio. Daarnaast staat het waterschap voor innovatief en duurzaam waterbeheer.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op circa 120 meter. De afstand van de planlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszones, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op de watergang.

Keur Waterschap De Dommel

De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening. Met het planvoornemen worden de bedrijfsgebouwen van de voormalige nertsenhouders gesloopt en wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Hierdoor is er dus ook geen sprake van een toename van verhard oppervlakte en is een retentievoorziening niet noodzakelijk waardoor er voldaan wordt aan de regels van het Waterschap De Dommel.

4.9 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen: - Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; - Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt; - Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; - Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee; - Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuurnetwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de lov is binnen het plangebied deels NNB aanwezig. Omdat er geen nieuwe bebouwing is voorzien, omdat er zelfs bebouwing wordt gesloopt en omdat een agrarisch bedrijf (planologisch) wordt beëindigd en gewijzigd in een woonbestemming, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de omliggende natuur en geen invloed heeft op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

Wet Natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele Natura 2000 gebieden gelegen;

- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux : afstand circa 2,0 kilometer
- Ronde Put (België) : afstand circa 7,4 kilometer

De beoogde ontwikkeling voorziet alleen in de bestemmingswijziging naar een woonbestemming. Er zal geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Ook het gebruik wijzigt niet. Het is nu een (bedrijfs)woning en het blijft een (burger)woning. Ten aanzien van het huidige planologische gebruik (agrarisch) is sprake van een aanzienlijke verbetering. Aangenomen kan worden dat het planvoornemen geen significante negatieve effecten heeft op de desbetreffende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wnb.

In de beoogde situatie worden enkele bijgebouwen gesloopt. Voor het overige zijn er geen wijzigingen die invloed kunnen hebben op beschermde flora- en faun. Omdat de paardenstallen en het houten tuinhuis zullen worden gesloopt is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. In de bijlage is het desbetreffende onderzoek opgenomen. Uit de quickscan is gebleken dat het slopen van de paardenstallen en het tuinhuis geen negatieve effecten heeft op beschermde flora- en fauna. Er zal bij de sloop wel rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen van *'Vogels met niet jaarrond beschermde nesten'* en *'Algemene vogels'*. De volledige quickscan is in de bijlagen toegevoegd.

4.10 Landschappelijke inpassing

Op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 3) is kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing vereist bij beoogde ontwikkeling. Hierbij moet worden aangesloten bij de gemeentelijke 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', zoals in overeenstemming met de provincie, vastgesteld op 24 augustus 2012.

In het LIR zijn drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

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

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingsplanwijziging en specifiek van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het plan is conform de LIR een ruimtelijke ontwikkeling die valt in categorie 3.

Om de benodigde kwaliteitsverbetering te bepalen is een berekening kwaliteitsverbetering opgesteld. Uit de berekening blijkt dat ter plaatse een waarde vermeerdering wordt gerealiseerd met de ontwikkeling ter waarde van € 5.450,-. Hiervan dient conform de LIR 20% te worden geïnvesteerd in het landschap. Dit komt neer op een investering van € 1.090,-. Deze wordt gerealiseerd middels de sloop van gebouwen. In de bijlage is de berekening opgenomen.

Op het plangebied zijn reeds veel groenvoorzieningen zoals bomen, struiken en erfbeplanting aanwezig. De bomen aan de voorzijde vallen binnen een bosbestemming. Daarmee is ook gegarandeerd dat deze behouden blijven. Uit de LIR blijkt dat het landschappelijk inpassen van het perceel een verplichting is, ook als aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Hiervoor is een landschappelijk inpassingplan opgesteld, die in de bijlage is opgenomen. Aan de zuidzijde wordt een struweelhaag aangeplant. Hiermee wordt het perceel landschappelijk ingepast en extra kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Bergeijk heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld welke is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. In dit beleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en de achtergrond hiervan omschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten. In het kader van de beoogde ontwikkeling is gekeken naar het aspect archeologie. Uit de 'Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten' en het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. In het bestemmingsplan is ter plaatse van de verwachtingswaarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' aanwezig. In de regels is opgenomen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij het realiseren van bouwwerken groter dan 500 m².

De beoogde ontwikkeling voorziet echter niet in nieuwe bebouwing en verharding, maar slechts in de sloop van enkele gebouwen. Met zekerheid kan dus worden gesteld dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ook zal de archeologische bestemming ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen blijven. Bij toekomstige bouwwerkzaamheden kan op grond daarvan opnieuw nader onderzoek vereist zijn.

4.12 Parkeren en verkeer

In de huidige planologische situatie is sprake van een agrarisch bedrijf. Dit wordt gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee is duidelijk dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zal afnemen. Daarnaast is er sprake van een groot erf met erfverharding met voldoende parkeergelegenheden.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect parkeren en verkeer geen belemmeringen zijn.

4.13 Spuitzone

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 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 vast rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en 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.

In de directe omgeving van de (bestaande) woning is aan de zuidzijde een perceel landbouwgrond gelegen. Hierop wordt jaarlijks mais verbouwd. Bij mais wordt maximaal 1x per jaar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt tegen onkruid. Hierbij worden driftarme spuitdoppen gebruikt door de loonwerker. Daar komt bij dat tussen de woning en het perceel landbouwgrond en brede groenstrook (ca. 10 meter breed) aanwezig is met daarop een haag en diverse grote struiken (rododendron, ca. 1,5 meter hoog) en grote bomen die eventuele overdracht tegengaan. Dit is ook terug te zien om bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat op het plangebied.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Op de verbeelding zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Enkelbestemming: 'Bos'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.2'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5.2'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Maatvoeringsaanduiding: 'maximum bebouwd oppervlak: 430 m²'

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. Er zijn vanuit de vooroverlegpartners geen opmerkingen gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Daarnaast is een dialoog gevoerd met de belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Het plangebied heeft geen direct omwonenden. Wel is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de belanghebbenden met eigendom binnen het plangebied (niet zijnde initiatiefnemers). Het gaat om de eigenaren van de kadastrale percelen met nummer 1173 en 1174. Van deze percelen dient eveneens het bouwvlak verwijderd te worden. In feite verandert er voor die eigenaren niks. Op dit gedeelte van het bouwvlak mag geen agrarisch bedrijf begonnen worden, aangezien het bedrijf op Dopheidedreef 1 is (was) gevestigd. De eigenaren zijn hiervan op de hoogte gebracht en kunnen met de planologische wijziging instemmen.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 18 februari tot en met 31 maart 2021. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Waterschap de Dommel. Het waterschap kan instemmen met het plan in het kader van de watertoetsprocedure. Per 1 april 2021 is de gewijzigde Keur in werking getreden. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Er is verzocht dit als ambtshalve wijziging aan te passen in de paragraaf Keur waterschap de Dommel. Hier is gehoor aan gegeven.

Het plan is vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juni 2021. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7 Bijlagen



Bijlage 1	Certificaat ruimte-voor-ruimte titel
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Quicksan flora en Fauna
Bijlage 4	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan en rapportage

