

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Kapelstraat 2”

Datum: 7 augustus 2019

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPUkap0051-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED.....	5
1.3	DOEL	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	7
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	9
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	10
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER.....	23
5.4	NATUUR	25
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6	MILIEUZONERING, GEITENHOUDERIJEN, GEUR EN SPUITZONES	28
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	32
5.8	GELUID	32
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	36
5.13	DUURZAAMHEID	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	41
8.1	VOOROVERLEG.....	41
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	41
SEPARATE BIJLAGEN.....		43

Hoofdstuk 1 Inleiding

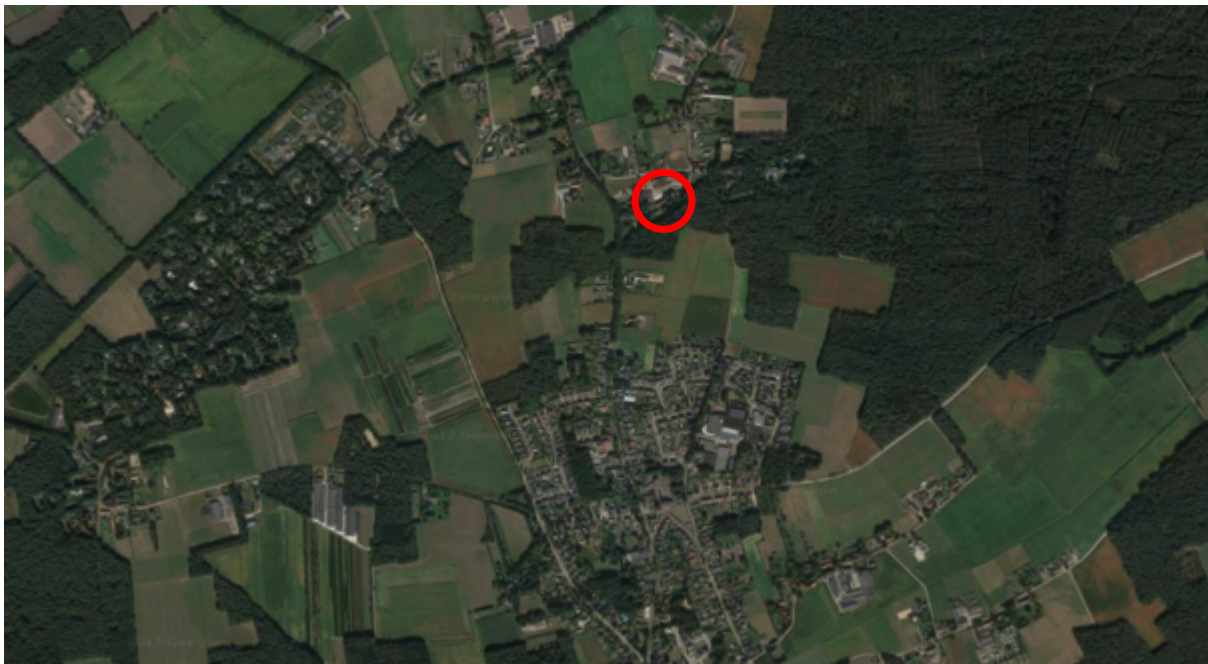
1.1 Aanleiding

Voor terrein aan de Kapelstraat 2 in Riethoven in de gemeente Bergeijk wordt beoogd om drie Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren en een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een woning. Op het perceel is op dit moment het hoveniersbedrijf Renders BV aanwezig. Het bedrijf zal haar activiteiten elders gaan voortzetten.

Op grond van het bestemmingsplan “2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017” van de gemeente Bergeijk kent het perceel een bestemming de “Bedrijf”. De bestaande, reeds aanwezige bedrijfswoning en bijbehorende voormalige bijgebouwen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor de bouw en het gebruik van 3 Ruimte voor ruimte woningen en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning moet de bestemming worden gewijzigd en passende bouwregels worden opgesteld. Hiervoor dient dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Riethoven aan de Kapelstraat 2.



Luchtfoto Riethoven en de Kapelstraat 2, bron: google.com

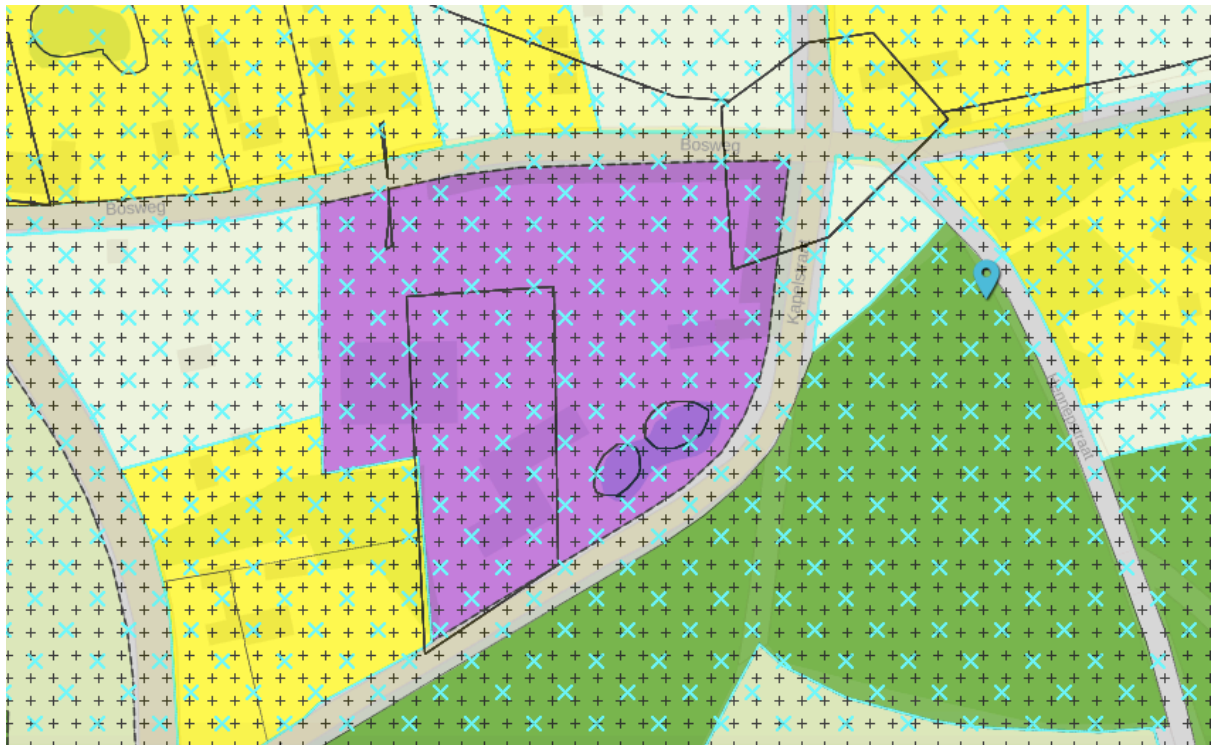
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bestaande bedrijfswoning te bestemmen als woning en om drie Ruimte voor Ruimte woningen (RvR-woningen) te realiseren en te gebruiken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017”

De bestemmingen van het perceel aan de Kapelstraat 2 is “Bedrijf” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 15” . Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologische verwachtingswaarden opgenomen ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” met in paars de locatie aan de Kapelstraat 2, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan “Kapelstraat 2”.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het hoveniersbedrijf en de bedrijfswoning zijn gelegen in de oksel van de Kapelstraat en Bosweg. Aan de Kapelstraat is de bestaande bedrijfswoning gelegen. De toegang tot het bedrijf is aan de Bosweg gelegen. De directe omgeving van het bedrijf bestaat vooral uit woningen. Aan de zuidzijde is een bosgebied gelegen.



Foto bestaande bedrijfswoning; fragment: google Street View (juli 2009)



Foto bestaand bedrijf aan de zijde van de Bosweg. In de achtergrond van de foto is de achterzijde van de bedrijfswoning te zien; fragment: google Street View (juli 2009)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan beoogt te voorzien in een regeling om drie RvR-woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een woning. De drie nieuwe RvR-woningen zijn op een goede manier inpasbaar. Hiertoe zijn verschillende verkavelingsstudies uitgevoerd. Onderstaande illustratie toont de verkaveling. Bouwplannen zijn nog niet ontwikkeld. De bouwplannen dienen te voldoen aan de regels die dit bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling is landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is onderdeel van het bestemmingsplan. De ingrepen die met deze inpassing worden voorzien zullen worden gerealiseerd.



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie; bron: Jos Franken BV

3.3 Landschappelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling zal 13.777 m² aan bedrijfsbestemming worden omgezet naar 1.977 m² groenbestemming en 11.800 m² woonbestemming. De sloop van 865 m² bedrijfsbebouwing, een containerpark van 375 m² en het opruimen van 2.275 m² aan terreinverharding voorziet in een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied ter plaatse. Daarnaast zullen er ook nog 3 ruimte titels worden aangekocht. Deze geldelijke investering voorziet in de sanering van intensieve veehouderijbedrijven elders. Voor de ontwikkeling is de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Bergeijk van kracht. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van drie RvR-woningen en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als woning.

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

Volgens jurisprudentie is de bestemming van "drie nieuwe woningen" niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is de ontwikkeling te kleinschalig. Toetsing aan de Ladder is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

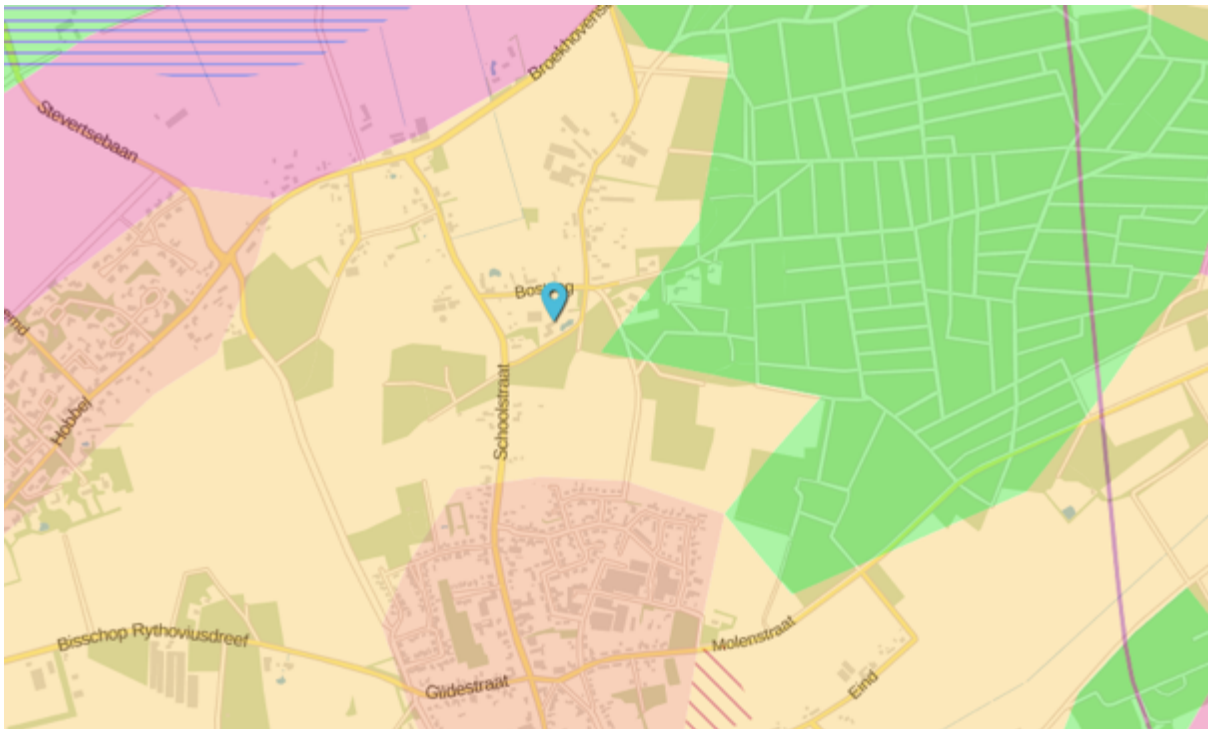
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het Landelijk gebied. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Landelijk gebied

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het initiatief beoogt een bestaande bedrijfsbestemming te wijzigen naar een functie (wonen) die past in het gebied. De bedrijfsfunctie zal in dit landelijk gebied worden beëindigd. Door de directe ligging in de nabijheid van Riethoven voorzien de drie nieuwe RvR-woningen in een mogelijkheid voor de eigen inwoners nieuwe woonmogelijkheden te realiseren.

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in het “Gemengd landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Beperking veehouderij”. Ook gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en dient te worden voldaan aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Kaartlaag uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het plan voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming “wonen”. Van een agrarische bestemming is nu geen sprake. Met de beoogde ontwikkeling wordt een woonbestemming toegevoegd die als passend moet worden beoordeeld in de bestaande gemengde omgeving van plattelandseconomie en wonen. Met de ontwikkeling wordt een aanzienlijk deel van de bestaande gebouwen gesloopt en wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast.

In artikel 7.7 lid 1, van de verordening is verder nog bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen zijn toegestaan. De beoogde wijziging naar “wonen” maakt van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning. Hiermee is er geen planologisch verschil gezien het bepaalde in de verordening aan de orde. Dit is bepaald in artikel 7.7 lid 5 van de verordening. Voorwaarde voor deze wijziging is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat de vestiging van andere functies is uitgesloten.

In de regels van dit bestemmingsplan is de sloop van de overtollige bebouwing verzekerd, is het aantal woningen vastgelegd en is een ander gebruik dan het gebruik als woning niet mogelijk.

Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen. Hiervoor heeft de verordening specifiek beleid opgenomen in de verordening;

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Voor de ontwikkeling zijn drie Ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Hiermee voorziet de ontwikkeling in een scenario dat is beschreven in lid 3 van artikel 7.8. Het certificaat is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Er is nog niet voorzien in de ontwikkeling van 3500 woningen zoals bedoeld in lid 4 van artikel 7.8. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen zoals beschreven in paragraaf 4.3 landschappelijk worden ingepast. Hiermee bevat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden om een goede landschappelijke voorwaarden te verzekeren. De wijze waarop de woning landschappelijk wordt ingepast is als voorwaardelijke gebruiksvoorwaarde aan de regels van het plan verbonden.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

En verder:

“Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

*Naast de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie ook regels in de Verordening opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. 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.*

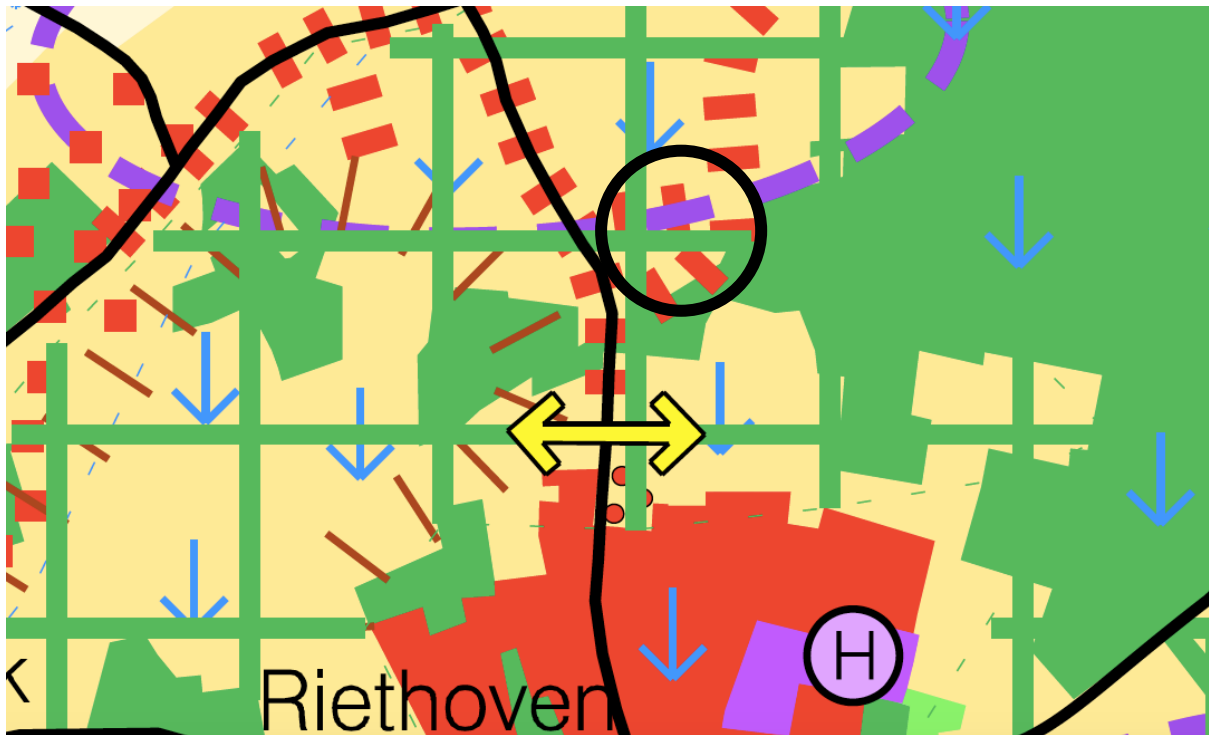
Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De gemeente “Bergeijk” heeft in de notitie “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” (LIR) de wijze waarop de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden uitgewerkt. Dit bestemmingsplan voldoet aan deze gemeentelijke nota en daarmee aan de zorgplicht. In paragraaf 4.3 wordt dit verder beschreven.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk: leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Kapelstraat 2 gelden de volgende aspecten:

Half gesloten agrarisch landschap

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningen aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. Dit landschapstype 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. Op de overgang van nat naar droog vinden we de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes. Half gesloten landschappen zijn zeer aantrekkelijk voor routegebonden recreatie.

In Bergeijk liggen deze landschappen rondom de kernen Bergeijk, Westerhoven, Riethoven en Weebosch. Nabij de bossen ontstaat door de afwisseling van open en gesloten elementen een soort kamerstructuur. Met name de structuur nabij Riethoven is vrij uniek. Hier liggen vele bosjes en akkertjes in een sterk gemengd patroon.

Een 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, perceelsrand-beplantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen. In de gemeente Bergeijk zijn er legio mogelijkheden om het landschap verder te verdichten. Rondom de verschillende dorpskernen liggen mogelijkheden om landschappelijke buffers aan te brengen rond de kern. Een bijzondere kans nabij Bergeijk is wellicht een verdere uitwerking van het concept boswonen.

Voor wat betreft agrarisch gebruik is de strategie gericht op het behoud en versterking van de landbouwkundige functie en van de aanwezige landbouwbedrijven, zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden bedrijven mits er geen belemmering, bijvoorbeeld in de vorm van woonbebouwing aanwezig is. De aanleg van erfbeplanting zou hier gestimuleerd kunnen worden. Nabij kwetsbare, waardevolle gebieden vanuit natuur en landschap gelden vaak beperkingen voor de landbouw. In deze gebieden (GHS, AHS Landschap, RNLE, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) is extensivering een aanvullende strategie.

Centraal in de koers ten aanzien van landbouw staat een goede integrale zonering voor de verdere ontwikkeling van moderne landbouw, verbrede landbouw en extensieve landbouw. Alle toekomstige ontwikkelingen binnen deze koers worden afgestemd op de Interimstructuurvisie en Paraplunota (agrarisch vestigingsbeleid) en het Reconstructieplan (de integrale zonering).

Het toerisme is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevensgeschikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten.”

De voorgenomen ontwikkeling betreft de beëindiging van een bedrijf in het buitengebied en de realisatie van woningen die passen binnen de ruimtelijke structuur van het landschap en daarmee een versterking van landschappelijke beleving. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken. De ontwikkeling is bovendien landschappelijk ingepast.

Landschappelijk raamwerk

Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.

Landschapsontwikkeling kan daarbij hand in hand gaan met het realiseren van een stuk toeristisch-recreatieve infrastructuur, bijvoorbeeld bij de aanleg van bosjes en houtwallen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de beëindiging van een bedrijf in het buitengebied en de realisatie van woningen die passen binnen de ruimtelijke structuur van het landschap en daarmee een versterking van landschappelijke beleving. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken. De ontwikkeling is bovendien landschappelijk ingepast.

Kwel- en infiltratiegebieden

Op grond van de maaiveldhoogte en de grondwaterstand kan onderscheid gemaakt worden tussen kwelgebieden en infiltratiegebieden. Een kwelgebied is een gebied waar grondwater vanuit diepere grondlagen richting het maaiveld stroomt.

Het neerslagoverschot en de kwel worden grotendeels afgevoerd via drainagesystemen naar het oppervlaktewater. Onderscheid kan worden gemaakt tussen diepe kwel en ondiepe kwel. Een infiltratiegebied is een gebied waar het neerslagoverschot het diepere grondwater voedt. In infiltratiegebieden ontbreken drainagesystemen. Kwelgebieden zijn met name te vinden langs de Beekloop, Keersop en Run. Daarnaast zijn ook veel infiltratiegebieden aanwezig in de hoge delen van het plangebied. Tussen de Beekloop en Keersop komen daarnaast hydrologisch geïsoleerde gebieden voor.

Uitspoelingsgevoelige gronden binnen infiltratiegebieden dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van vormen van grondgebruik waarbij fosfaat-, nitraat- en bestrijdingsmiddelenverliezen niet voorkomen kunnen worden.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een grondgebruik waarbij bestrijdingsmiddelen negatieve effecten kunnen hebben op infiltratiegebieden. Ook voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in negatieve effecten op de waterhuishouding (zie verder paragraaf 5.3).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Bij het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 zijn gebiedsvisies opgesteld. Ook voor de Kapelweg 2 is zo'n gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisies zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-ruimte woningen. De gebiedsvisie gaat uit van de voorwaarde dat elk initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gebiedsvisie is het herstel van het landschap een wijze waarop een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden geleverd.

De Kapelweg 2 is in de bebouwingsconcentratie aangeduid als "Transformatielocatie". Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één en enkele woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met de maat en schaal van de omgeving.



Gebiedsvisie Broekhoven

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief voorziet in de bouw van drie RvR-woningen die qua maat en schaal passen bij de woningen in de directe omgeving. Met de opzet is rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de woningen en op de kavels.

Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

De bestaande bedrijfswoning heeft een bijgebouw van 389 m². Dit overschrijdt de maximale maatvoering in het bestemmingsplan. Op 8 maart 2016 heeft de gemeente Bergeijk het beleidsuitgangspunt ingenomen dat voor hergebruikmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij een woonbestemming de oppervlakte tot 400m² aan bijgebouwen mogelijk is. Op grond van dit beleidsuitgangspunt is het behouden van 389 m² aan bijgebouwen dan ook niet bezwaarlijk.

De bestaande situatie wordt in dit bestemmingsplan bestemd.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

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

De sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing is de investering in het landschap en is in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting voor het bouwen en gebruiken van de huidige bedrijfswoning verzekerd. De investering in het landelijk gebied voor de drie nieuwe woningen vindt plaats door de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels.

De Lir-berekening (Franken BV dd. 17 oktober 2018) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Op hoofdlijnen is de bijdrage als volgt bepaald;

De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als woning. Dit is een waardevermeerdering ten opzichte van de huidige bestemming. Ook heeft deze woning een inhoud van 812 m³. Dit is 62 m³ meer dan op grond van de Lir is toegestaan. De waardevermeerdering bedraagt €95.502,--. De basisinspanning (20% van de waardevermeerdering) is €19.100,--. De sloopkosten van de huidige bedrijfsbebouwing en terreinverhardingen gaan deze basisinspanning ruimt te boven.

De sloop van de huidige bedrijfsbebouwing is als verplichting aan de regels verbonden. Voor de RvR-woningen is geen investering nodig. Wel is een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Deze inpassing is ook als verplichting aan de regels verbonden.

De volgende illustratie geeft de wijze aan waarop de ontwikkeling landschappelijk is ingepast en welke plantsoorten er worden gebruikt voor deze inpassing. Deze inpassing is als voorwaarde aan de regels verbonden.

VOORSTEL GROENSTROOK BOSWEG



ruimte voor ruimte kavels aan de bosweg

mevr. Renders te Riethoven

november 2017

Landschappelijke inpassing

Beplantingslijst aanplant groenstrook bosweg te Riethoven

Omschrijving	eenheid	hoeveelh.
Beplanting		
Bomen		
Leveren en aanbrengen: Beuk: <i>Fagus sylvatica</i> , maat: 18-20, mdkl	st	5
Leveren en aanbrengen Wintereik: <i>Quercus petraea</i> , maat: 18-20, mdkl	st	3
Leveren en aanbrengen Wintereik: <i>Quercus robur</i> , maat: 18-20, mdkl	st	3
Leveren en verwerken 3 st. boompalen met band per boom + gietrand	st	13
Haag		
Leveren en aanbrengen beukenhaag, dubbele rij, 7 st / m1, maat: 80-100, wortelgoed	st	700
Beplantingsvakken		
Leveren en aanbrengen hulst, <i>illex aquifolium</i> , maat: 200-250, mdkl	st	20
Leveren en aanbrengen Hazelaar, <i>Corylus avellana</i> , maat: 100-125, wortelgoed	st	20
Leveren en aanbrengen Krent, <i>Amelanchier lamarckii</i> , maat: 100-125, wortelgoed	st	20
Leveren en aanbrengen Gelderse Roos, <i>Viburnum opulus</i> , maat: 100-125, wortelgoed	st	20
Leveren en aanbrengen Rhododendron ponticum, maat: 50-60 met kluit	st	200

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de wijziging naar “wonen” en de toevoeging van drie ruime percelen kan voorzien worden in voldoende ruimte op het eigen terrein voor parkeren. Op basis van de CROW-norm moet voor een vrijstaande woning in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving een norm tussen 1,8 en 2,6 parkeerplaatsen per woning worden aangehouden. Dit aantal is inpasbaar op het eigen erf.

Ook zal de ontsluiting op een bestaande weg plaatsvinden. De verkeersgeneratie zal niet toenemen door de wijziging van de bestemming omdat de verkeersgeneratie als gevolg van het huidige bedrijf zal verdwijnen.

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

5.3 Water

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

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren

4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van de drie RvR-woningen (plannen kleiner dan 2.000 m²) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid is betekent voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschermingsgebied

Op basis van de [Watertoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". Het zuidelijk gelegen bosgebied is dat wel. Dit is een beschermd gebied in het kader van de waterhuishouding.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 3 woningen en het deels verhard van het terrein met terreinverharding en het beëindigen van het hoveniersbedrijf neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie af. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met circa 4160 m² af. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige en toekomstige verharding. Voor de toekomstige situatie is voor de bestaande woning een oppervlakte van 200 m² (hoofdgebouw) en 455 m² aan bijgebouwen opgenomen. Voor de RvR-woningen is per woning 300 m² aan bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouw) opgenomen.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	1.240	1.555
Terrein verharding	5.275	800
Onverhard terrein	7.262	11.422
Totaal	13.777	13.777

Bodem en Grondwater

Op basis van gegevens van Waterschap De Dommel is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op een deel van het plangebied gelegen tussen 20 en 40 cm onder maaiveld. Op basis van het [Actueel Hoogtebestand Nederland](#) (AHN) is de maaiveldhoogte gelegen op ruim 25,10 meter + NAP. Op basis van het [Dinoloket](#) is op basis van een bekend bodemonmonster bekeken (ter hoogte van het plangebied aan de Bosweg met nummer B57B0383). Dit bodemonmonster laat tot op een diepte van meer dan 4 meter onder maaiveld zien dat de bodem bestaat uit zand van de fijne, midden en grove categorie. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Op en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwater

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 3 woningen neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 4.160 m² af. Voor een afname met 4.160 m² aan verhard oppervlak zijn volgens gemeentelijk beleid geen mitigerende maatregelen noodzakelijk. Desalniettemin zal het hemelwater op locatie worden geïnfilteerd.

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop de infiltratie plaatsvindt zal nog nader worden uitgewerkt. Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie middels een wadi of zaksloot en dat de GHG op voldoende diepte ligt ten opzichte van het maaiveld.

Materiaalgebruik

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

Toe te passen duurzame materialen:

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

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbeheer ligt bij de Provincie.

Voor de beoogde ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd (rapport groenpartner Avereest dd 30/10/17). Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Het plangebied grenst aan de Bosweg begrensd aan een bosgebied dat onderdeel is van de EHS. Op basis van deze QuickScan wordt echter geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk ook meer geschikt zijn als leefgebied.

De voorgenomen omvorming van een bedrijf naar woningbouw zal voor meer rust zorgen in de omgeving. Het verkeer dat een bedrijf nu eenmaal met zich mee brengt – zowel van personeel als de aan- en afvoer van materiaal – zal naar verwachting verminderen en zich beperken tot bestemmingsverkeer van de nieuwe woningen. Ook zal een groot deel van de verharding en de opslag van materiaal plaats maken voor groen op de drie bouwkavels. Door zowel de afname van verkeer als van verharding en opslag van materiaal is er door meer rust in de omgeving meer kans voor meerdere soorten zich in de omgeving te ontwikkelen. Dit zal uiteindelijk zeker bijdragen aan meer biodiversiteit in de omgeving.

Consequenties en aanbevelingen

Deze verkennende QuickScan, op basis van een eenmalig veldbezoek en literatuuronderzoek, heeft aangetoond dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Er is daarom geen aanleiding voor een nader onderzoek. Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de wetgeving altijd van toepassing:

- *in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen.*
- *op basis van de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met dan aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:*
 - *voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;*
 - *het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;*
 - *het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.”*

Het aspect Natuur kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor het onderdeel gebiedsbescherming mag worden gebruikt. Dit bestemmingsplan zorgt naast de mogelijkheid voor de realisatie van drie nieuwe woningen ook voor de sanering van een bedrijfsbestemming. De stikstofdepositie van drie nieuwe woningen is lager dan die van de bedrijfsbestemming. De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling op een natura-2000 gebied neemt door de planvorming af.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

Voor de projectlocatie is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. (Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek dd 27 februari 2017). Het rapport is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie luidt als volgt;

“Econsultancy heeft in opdracht van Renders bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen aan de Bosweg te Riethoven in de gemeente Bergeijk. In het plangebied zullen enkele woonkavels gerealiseerd worden. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening alsmede een bestemmingsplanwijziging. Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als akkergrond en tuin en is deels bebouwd en verhard. Verder is het waarschijnlijk deels of geheel ontgrond tot circa 2 meter-mv. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen vanaf de Bronstijd en mogelijk het Neolithicum. Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Op basis van de waargenomen verstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.”

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Met de beoogde ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden aan de orde of in de directe omgeving aanwezig

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

5.6 Milieuzonering, geitenhouderijen, geur en spuitzones

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

Bedrijvigheid

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

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

Zonering

In de nabijheid van de locatie zijn geen bedrijven aanwezig. Het enige bedrijf is gelegen op de projectlocatie zelf en zal worden beëindigd. Deze bedrijfsbeëindiging is een verbetering voor de in de omgeving aanwezige woningen.



Uitsnede bestemmingsplan met in geel de bestaande woonbestemmingen. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

Geitenhouderijen

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. De gemeente Bergeijk heeft een zorgvuldige afweging gemaakt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood) aan ten opzichte van de voor het project relevante geitenhouderij (blauw). De locatie is gelegen binnen de 500 meter straal.



Ligging projectlocatie ten opzichte van geitenhouderijen.

De afweging is opgenomen in een memo (Omgekeerde werking geitenmoratorium, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dd 4 juni 2018). De afweging uit het memo die relevant is voor de beoogde ontwikkeling luidt als volgt:

“Gebruikmakend van de voorgaande overwegingen (red. uit het memo) kan de gemeente de afweging maken om woningbouwontwikkeling doorgang te laten vinden en uit voorzorg daarbij de volgende richtlijnen hanteren:

- *Waar mogelijk medewerking verlenen aan ontwikkeling van enkele woningen, of een kleine woonwijk. De gemeente zal hiervoor meewerken aan:*
 - *het voorkomen van een toename van het aantal geiten op de bestaande locaties;*
 - *bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen c.q. tot een minimum te beperken die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra uit het vervolgonderzoek VGO welke stof(fen) dit zijn. Dit past binnen de strekking van de “niet-in-betekennende-mate (nibm)” dat een kleine verhoging van de blootstelling accepteert met een perspectief dat deze op termijn wordt gecompenseerd.*
- *Bij grootschalige projecten overwegen medewerking te verlenen als maatregelen bij de bron genomen worden om de risico's te reduceren, bijvoorbeeld door het houden van minder geiten houden of door het nemen bedrijfsgerichte maatregelen nemen zodra bekend is welke stof(fen) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking. In dit verband kan bij grootschalige*

projecten met de fasering van worden gestuurd worden op realisatie van de woningbouw na 2020. De periode tussen woningbouw en implementatie van bedrijfsgerichte maatregelen zijn dan kort zo mogelijk. NB. Dit gaat er vanuit in het vervolgonderzoek van VGO de oorzaak wordt gevonden en bedrijfsgerichte maatregelen mogelijk zijn.

Bij zowel klein- als grootschalige ontwikkelingen rekening houden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij:

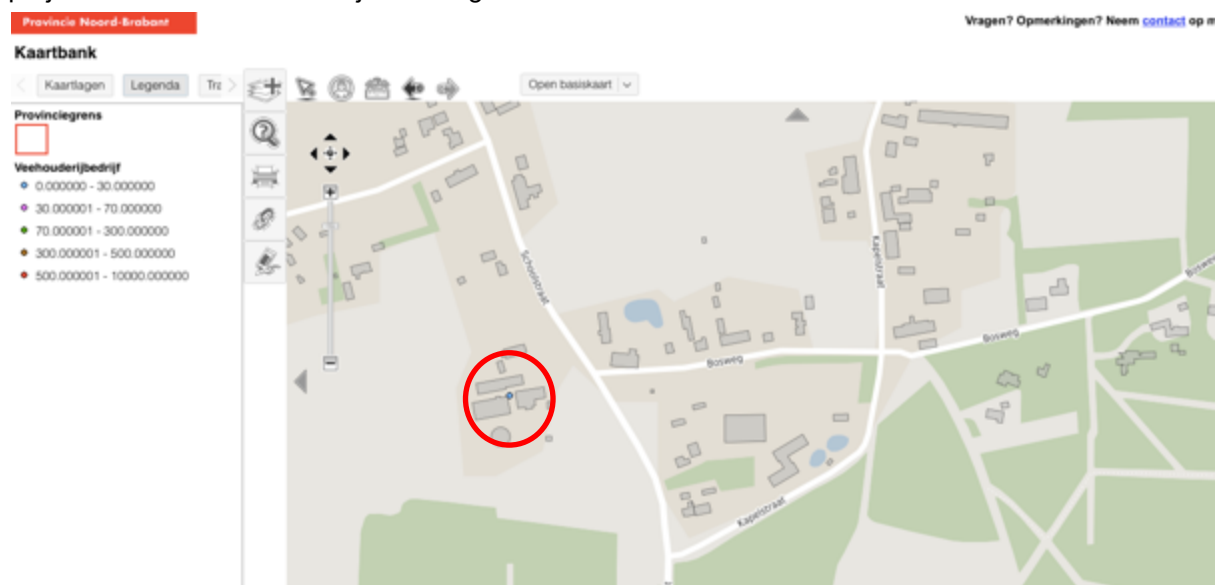
- Geen woningen dichtbij de geitenhouderij bouwen dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard. Door niet dichtbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 - De omvang van de woningbouw relateren aan de afstand tot de geitenhouderij.
- Bij ontwikkelingen uit voorzorg rekening houden met de doelgroep, waarbij niet meegewerkt wordt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken, zoals bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.

In het geval van een onherroepelijk bestemmingsplan is te overwegen om de betrokken mensen (toekomstige bewoners en ontwikkelaar) per brief te informeren over de gezondheidsrisico's (zoals de gemeente Oss dit onlangs heeft gedaan). Dit doet zich voor in het geval dat een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de bouw van woningen is afgegeven maar de bouw is nog niet gerealiseerd en in het geval dat de omgevingsvergunning (nog) niet is verleend. In dit laatste geval kan de gemeente immers niet anders dan de omgevingsvergunning voor de bouw van de bestemde woningen afgegeven."

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de bouw van enkele woningen. Deze woningen liggen bovendien niet dicht op de betreffende geitenhouderij dan dat reeds bestaande woningen dat doen. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een ontwikkeling die gericht is op voorzieningen waar grote groepen, kwetsbare mensen gebruik van zullen maken. Rekening houdend met de zorgvuldige afweging die door de gemeente is gemaakt betekent dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-, en leefklimaat.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is op enige afstand (180 meter) van de projectlocatie een veehouderij aanwezig.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een woning als een geurgevoelig object. Dit betekent dat bij de beoogde wijziging naar “wonen” er hindergevoelige objecten zullen worden toegevoegd.

Het bedrijf aan de Schoolstraat 45 is op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de Provincie Noord-Brabant (Web-BVB) een bedrijf met alleen vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

5561 AH, Schoolstraat 45, RIETHOVEN, BERGELK

Beschikingsdatum: 20-01-2009 RAV-tabelversie: RAV 2007-1 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	8	35	0	2	0	0
Totalen						8	35	0	2	0	0
Sluit venster											

Uittreksel uit het Web BVB; bron: provincie Noord-Brabant

Er geldt een minimumafstand tussen veehouderijen met pelsdieren of andere dieren zonder geuremissiefactor en geurgevoelige objecten. Deze dieren heten in de praktijk korthedshalve ook wel “afstandsdieren”. De Wvg heeft voor deze dieren bepaald dat de afstand tussen bedrijven met deze dieren en geurgevoelige objecten in het buitengebied 50 meter moet bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Met de toevoeging van extra woningen kan er sprake zijn van een situatie dat een bedrijf belemmerd wordt. In dit geval is het zo dat er reeds op korte afstand van het bestaande bedrijf geurgevoelige objecten aanwezig zijn. De veehouderij wordt, als dat het geval is reeds in haar bedrijfsvoering belemmerd door deze bestaande woningen. Met de toevoeging van de nieuwe woningen zullen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet worden aangetast.

Spuitzones open teelten

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen op heel beperkte schaal akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemer. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.
3. Rondom het plangebied liggen maar zeer beperkt akkerbouwgronden. De afstand van de woningen tot deze gebieden bedragen meer dan 50 meter.

De indicatieve afstand wordt niet overschreden voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

Het aspect “milieuzonering, geitenhouderijen, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

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

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben, is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten (paragraaf 5.4).

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Bosweg, Kapelstraat en Schoolstraat. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, dd 8 februari 2017). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Voor alle wegen geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeurswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon-, en leefklimaat”.

Spoorweglawaaï

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaï

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaaï

Dit aspect is niet aan de orde

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

5.9 Luchtkwaliteit

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

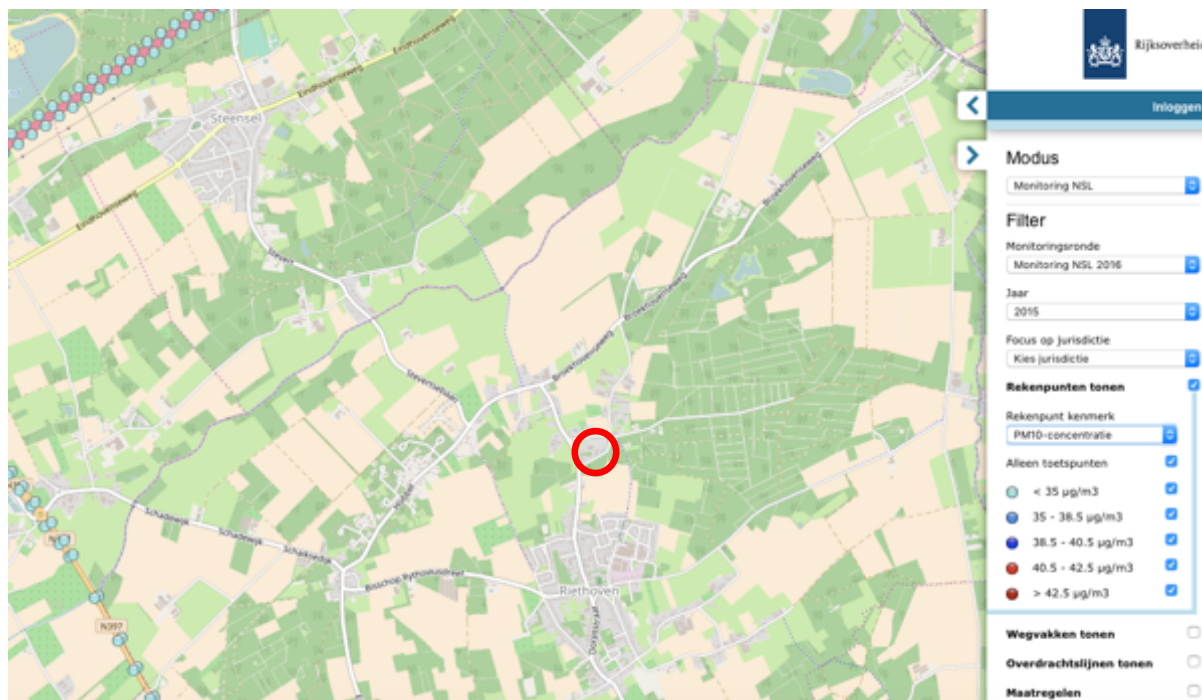
Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

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

Dit wijzigingsplan betreft een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak en niet het bestemmen van extra woningen. Deze wijziging is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de N397 zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de N397 is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

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

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat de bestemming gewijzigd wordt naar “wonen” is voor dit deel inzicht nodig in de bodemkwaliteit. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek, dd 10 april 2017). Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

In de ondergrond van het terrein is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium, PAK en PCB en in de bovengrond een licht verhoogd gehalte met cadmium, zink, PAK en minerale olie aangetoond. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en de wasplaats is een licht verhoogd gehalte met koper aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarde, doch overschrijden de interventiewaarde niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse MWI beschouwd worden.

In het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en de wasplaats is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium en cadmium en in het grondwater van het overige terrein is een licht verhoogd gehalte aan cadmium en zink aangetoond. Tevens is in het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en de wasplaats een matige verhoging met koper en zink aangetoond. Deze waarden overschrijden de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name cadmium en zink in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitlozing;*
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;*
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt dat er in het grondwater ook (matig) verhoogde gehalten aan cadmium en zink voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.*

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen. De hypothese 'verdacht' ter plaatse van de tanks en wasplaats dient op basis van de resultaten te worden verworpen.

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

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 grond indicatief als zijnde klasse MWI bestempeld;*
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

Het aspect "Bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

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

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

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

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

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



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

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

5.12 Technische infrastructuur

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

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een “ontstening” door het beëindigen van een bedrijf in het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen die passen binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving waarmee een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied is gepaard.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Groen en Wonen. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

De gronden met deze bestemming dienen ter afscherming van de te realiseren woningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor één bestaande woning en drie nieuw te bouwen woningen. De generieke regeling behorende bij de drie nieuw te bouwen woningen is vastgelegd in de regels. Voor de bestaande woning zijn afwijkingen gekoppeld aan de aanduiding die voor deze woning is opgenomen. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels. In de regels is de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de sloop van een deel van de huidige opstallen verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting bij het gebruik van de huidige bedrijfswoning als woning.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “Kapelstraat 2” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het Waterschap heeft per brief dd 14 juni 2019 aangegeven in te stemmen met het plan en bij de uitwerking van de hemelwaterberging rekening te houden met de actuele gemiddeld hoogste grondwaterstand.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Certificaat ruimte-voor-ruimte
- Quicksan flora en fauna
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Verkennend bodemonderzoek
- Lir- berekening 17 oktober 2018